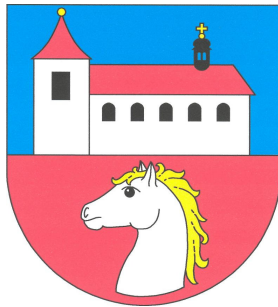


# ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELNÍ HLAVNO

---



## Návrh pro veřejné projednání

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Kostelní Hlavno

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Monika Perglerová,

Otisk úředního razítka:

---

**Název dokumentace:** Změna č.1 Územního plánu Kostelní Hlavno

**Objednatel:** Obec Kostelní Hlavno  
Kostelní Hlavno 12, 294 76 Kostelní Hlavno

**Pořizovatel:** Obecní úřad Kostelní Hlavno  
Kostelní Hlavno 12  
294 76 Kostelní Hlavno

Ing. Monika Perglerová  
pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

**Určený zastupitel:** PaedR. Josef Rigl

**Projektant:** Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

**Autorský kolektiv:** Ing. Petr Laube

## **Obsah:**

### **Výroková část změny č.1 územního plánu**

- I. Textová část změny č.1 územního plánu
- II. Grafická část změny č.1 územního plánu

### **Odůvodnění změny č.1 územního plánu**

#### **III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu**

a.	Postup při pořízení změny č.1 územního plánu.....	8
b.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona .....	8
b.1	Soulad s politikou územního rozvoje ČR .....	8
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	13
c.	Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona .....	16
d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....	19
e.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona .....	19
e.1	Ochrana obyvatelstva.....	20
e.2	Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání .....	20

f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona .....	20
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona .....	20
h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona .....	20
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona .....	20
i.1	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	20
i.2	Zdůvodnění úprav ve využití ploch uvnitř zastavěného území .....	21
i.3	Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch a ploch sídelní zeleně .....	21
i.4	Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovení území s prvky regulačního plánu .....	23
i.5	Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb .....	23
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona .....	23
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	23
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	24
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	24
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	24
n.1	Zemědělský půdní fond .....	24
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	26
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	26
p.	Vyhodnocení připomínek .....	26
q.	Text s vyznačením změn .....	26
	Odtokové poměry, vodní toky a nádrže .....	29
	Označení.....	31
	Označení.....	31
r.	Údaje o počtu listů .....	43

#### IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

##### Seznam použitých zkratk:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5
ÚP	Územní plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1, č.2, č.6 a č.7

Změnou č.1 se mění Územní plán Kostelní Hlavno takto:

## I. Textová část změny č.1 územního plánu

Výroková část Územního plánu Kostelní Hlavno se mění změnou č.1 územního plánu takto:

- (1) V kapitole a) Vymezení zastavěného území, první odstavec, se nahrazuje text „15.5.2008“ textem „9.12.2022“.
- (2) V kapitole a) Vymezení zastavěného území, druhý odstavec, se nahrazuje text „41,0“ textem „38,4“ a text „6,6“ se nahrazuje textem „5,6“.
- (3) V kapitole b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, se za první odstavec vkládá text:  
„Pro zajištění ochrany výše uvedené struktury je územní plán zpracován s prvky regulačního plánu (viz kapitola f.).“
- (4) V kapitole b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, se před poslední odstavec vkládá text:  
„Na východním okraji sídla je navržen rozvoj ploch výroby a skladování zajišťující rozvoj ekonomických aktivit a zvýšení pracovních příležitostí v sídle.“
- (5) V kapitole c) Urbanistická koncepce, se ve čtvrtém odstavci nahrazuje text „celkem 9 zastavitelných ploch rodinných domů“ textem „následující zastavitelné plochy“.
- (6) V kapitole c) Urbanistická koncepce, tabulka, se v řádku BV1 nahrazuje text „8,31“ textem „6,51“ a text „55-60“ se nahrazuje textem „43-48“.
- (7) V kapitole c) Urbanistická koncepce, tabulka, se v řádku BV1b nahrazuje text „1,27“ textem „0,88“ a text „8-10“ se nahrazuje textem „6-7“.
- (8) V kapitole c) Urbanistická koncepce, tabulka, se v řádku BV3 nahrazuje text „6,33“ textem „4,77“ a text „40-45“ se nahrazuje textem „22-27“.
- (9) V kapitole c) Urbanistická koncepce, tabulka, se řádek BV4 ruší.
- (10) V kapitole c) Urbanistická koncepce, tabulka, se v řádku BV5 nahrazuje text „0,27“ textem „0,60“.
- (11) V kapitole c) Urbanistická koncepce, tabulka, se řádek BV6 ruší.
- (12) V kapitole c) Urbanistická koncepce, tabulka, se na konec vkládá text:

BV7	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,14	1
VL1	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	9,95	-

- (13) V kapitole c) Urbanistická koncepce, se na konec vkládá text:  
„Na východním okraji sídla je navržen rozvoj ploch výroby a skladování zajišťující rozvoj ekonomických aktivit a zvýšení pracovních příležitostí v sídle v návaznosti na stávající výrobní areál.  
Systém sídelní zeleně je navržen k rozšíření prostřednictvím plochy zeleně ochranné a izolační ZO1 (v prostoru mezi stávajícím RD a plochou VL1).“
- (14) V kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury, 2. Technické vybavení, Odtokové poměry, vodní toky a nádrže, se v první větě nahrazuje text „0,21“ textem „0,17“.
- (15) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy bydlení venkovského charakteru s převahou selských staveb, se na konec názvu plochy vkládá text „- BC“.
- (16) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy bydlení venkovského charakteru s převahou selských staveb, Podmínky prostorového uspořádání, se na konec vkládá text „Pro část území vymezenou ve výkrese č.1 Základní

členění území je nutné dodržet podmínky stanovené v kap. f.3 (území s prvky regulačního plánu)“.

- (17) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy bydlení s převahou nových individuálních rodinných domů, se na konec názvu plochy vkládá text „- BV“.
- (18) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy bydlení s převahou nových individuálních rodinných domů, Podmíněně přípustné využití, se na konec vkládá text: „Na jihozápadním okraji plochy BV1c (v prostoru u stávající účelové komunikace) je přípustná realizace stájí pro chov koní a jízďárny za podmínky, že jejich provozem a činnostmi nedojde k negativnímu ovlivnění sousední obytné zástavby“.
- (19) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy bydlení s převahou nových individuálních rodinných domů, Podmínky prostorového uspořádání, se na konec vkládá text:

Pro část území vymezenou ve výkrese č.1 Základní členění území je nutné dodržet podmínky stanovené v kap. f.3 (území s prvky regulačního plánu)
V ploše BV1c 1 stáj pro koně o max. výšce 6m se zastavěnou plochou max. 150m <sup>2</sup> a přístřešky pro koně 60m <sup>2</sup>

- (20) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Zahrady a sady v zastavěného území, se na konec názvu vkládá text „- ZZ“.
- (21) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy smíšené obytné, se na konec názvu vkládá text „- SO“.
- (22) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy smíšené obytné, Podmínky prostorového uspořádání, se na konec vkládá text „Pro část území vymezenou ve výkrese č.1 Základní členění území je nutné dodržet podmínky stanovené v kap. f.3 (území s prvky regulačního plánu)“.
- (23) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Občanská vybavenost, se na konec názvu vkládá text „- OV“.
- (24) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy pro sport, se na konec názvu vkládá text „- OS“.
- (25) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Hřbitov, se na konec názvu vkládá text „- OH“.
- (26) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Výroba a sklady, se na konec názvu vkládá text „- VL“.
- (27) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Výroba a sklady, Přípustné využití, se na konec vkládá text“

v ploše výroby uvnitř zastavěného území ubytovna o max. 4 bytových jednotkách a max. kapacitě 15 osob
v ploše VL1 je přípustná pouze drobná výroba, parkování a odstavování vozidel (včetně nákladních), opravárenské dílny, kanceláře a provozy související s drobnou výrobou včetně ubytovny pro zaměstnance o max. kapacitě 15 osob

- (28) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Výroba a sklady, Podmíněně přípustné využití, se na konec vkládá text: „podmínkou využití plochy VL1 je realizace ochranné a izolační zeleně v ploše ZO1.“
- (29) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Výroba a sklady, Podmínky prostorového uspořádání, se na konec vkládá text“

	max. výška zástavby výrobních a skladovacích staveb v ploše VL1 10m po hřeben střechy od rostlého terénu.
	max. výška zástavby ubytovny v ploše VL1 8m po hřeben

	střechy od rostlého terénu a max. zastavěná plocha 250m <sup>2</sup> .
	max. velikost skladovací stavby v ploše 5000m <sup>2</sup>

- (30) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy zemědělských staveb, se na konec názvu vkládá text „- ZV“.
- (31) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Veřejná zeleně, se na konec názvu vkládá text „- VZ“.
- (32) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, se ruší „Veřejná prostranství včetně Přípustného a Nepřípustného využití.“
- (33) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Silnice III. třídy, se na konec názvu vkládá text „- DS“.
- (34) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Místní komunikace, se na konec názvu vkládá text „- DM“.
- (35) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Parkoviště, se na konec názvu vkládá text „- DP“.
- (36) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, se za Parkoviště – DP vkládá text:

<b>ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ – ZO</b>	
Hlavní využití	Ochranná a izolační zeleň
Přípustné využití	Nezbytná dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

- (37) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Lesy, se na konec názvu vkládá text „- LE“.
- (38) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Orná půda, se na konec názvu vkládá text „- ZO“.
- (39) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Polní cesty, se na konec názvu vkládá text „- PC“.
- (40) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy zemědělské, Přípustné využití, se na konec vkládá text: V ploše přímo navazující na jihozápadní okraj zastavitelné plochy BV1c je přípustná jedna zemědělská stavba (plachtový přístřešek pro nepřízeň počasí a pro uskladnění steliva a píce pro koně o max. rozloze 1000m<sup>2</sup>.
- (41) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Krajinná zeleň, se na konec názvu vkládá text „- KZ“.
- (42) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, Plochy vodní a vodohospodářské, se na konec názvu vkládá text „- VP“.

V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, se na konec vkládá text:

**„3. Stanovení podmínek pro území s prvky regulačního plánu**

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce uvnitř zastavěného území 800 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (v případě dělení nebo scelování) nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách uvnitř zastavěného 1600 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (v případě dělení nebo scelování) nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 2400 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (v případě dělení nebo scelování) nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavěném území 45%
- vylučuje se narušení stávající stavební linie ve vztahu k veřejnému prostoru
- min. sklon střechy 35°

- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou. U staveb, které leží mimo pohledy z uličního (veřejného) prostoru je přípustné zastřešení hlavní stavby i valbovou střechou. Nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou.
- v případě demolice stávající hlavní stavby a výstavby nové hlavní stavby bude zachováno umístění stavby na stavebním pozemku ve vztahu k veřejnému prostoru
- v případě dostaveb proluk se vylučuje možnost vybočit ze stávající stavební čáry a umístění sousedních hlavních staveb. V případě nejednotnosti umístění sousedních staveb ve vazbě na veřejné prostranství bude nová stavba posuzována vždy individuálně tak, aby jejím umístěním bylo prokázáno, že nedošlo k narušení historického založení zástavby, tj. k urbanisticky negativnímu ovlivnění historické zástavby sídla ve vztahu k hmotovému uspořádání, výškové hladině, barevnosti stávající zástavby apod.
- výšková hladina nové stavby v proluce bude odpovídat max. výšce sousedních stavebních objektů měřených od rostlého terénu
- oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny bude průhledné, maximálně poloprůhledné. Přípustné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole. Max. výška oplocení do veřejného prostoru je 1,8m s podezdívkou o max. výšce 0,6m.
- nepřípustné do veřejného prostoru je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru. Výjimku tvoří obnova a rekonstrukce původních historických zdí, bran, staveb atd. přímo sousedící s veřejným prostorem
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- barva zastřešení bude provedena v odstínech červené, šedé, hnědé, případně černé barvy. Nepřípustné je zastřešení v odstínech modré nebo zelené barvy“.

## II. Grafická část změny č.1 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.1.

### Výkresy:

1. Základní členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
6. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5 000

## Odůvodnění změny č.1 územního plánu

### III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

#### a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu

27.11.2019	Rozhodnutí o pořízení změny č.1 územního plánu Kostelní Hlavno dle §55b zkráceným postupem a o jejím obsahu
22.3.2023	Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen PaeDr. Josef Rigl

Bude doplněno v průběhu pořízení.

#### b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

##### b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Změna č.1 je pořizována zkráceným postupem na základě schváleného obsahu změny č.1. V následujícím textu je uvedeno vyhodnocení souladu Změny č.1 s PUR ČR v rozsahu bodů, které jsou pro území řešené Změnou č.1 podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území

Změnou č.1 jsou navrženy nové zastavitelné plochy, které vycházejí z aktuálních potřeb v území. Navržené plochy navazují na zastavěné území Kostelního Hlavna, případně jsou jeho součástí, a neohrožují hodnoty řešeného území.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č.1 respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Změnou č.1 jsou navrženy nové zastavitelné plochy, které vycházejí z aktuálních potřeb v území. Navržené plochy navazují na zastavěné území Kostelního Hlavna, případně jsou jeho součástí, a neohrožují hodnoty řešeného území. Navržené plochy jsou vymezeny z velké části na půdách s nižší třídou ochrany ZPF s cílem chránit zemědělský půdní fond v řešeném území.

Podrobnější zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch, včetně zdůvodnění záborů ze ZPF je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Lesní porosty a vodní plochy nejsou změnou č.1 ÚP dotčeny.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Návrhem změny č.1 nedejde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel. Všechny návrhové plochy navazují na zastavěné území Kostelního Hlavna, nebo jsou jeho součástí a nelze tak očekávat vznik sociální segregace.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat*



ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změnou č.1 jsou navrženy nové zastavitelné plochy, které vycházejí z aktuálních potřeb v území. Navržené plochy navazují na zastavěné území Kostelního Hlavna, případně jsou jeho součástí.

Při vlastním návrhu řešení změny č.1 byly veškeré návrhy zohledněny a upřesněny v souladu s touto prioritou.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Tento požadavek se zcela netýká řešeného území, ale lze konstatovat, že územní plán, včetně této změny, byl navržen jako komplexní dokument.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

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

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č.1 v maximální možné míře chrání a zohledňuje přírodní hodnoty řešeného území. Nové zastavitelné plochy jsou umísťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěné území Kostelního Hlavna.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č.1 je respektována prostupnost krajiny. Návrhem zastavitelných ploch nedojde k nežádoucímu srůstání sídel, ani k zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

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

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Plochy řešené změnou č.1 budou dopravně obsloužené ze stávajících komunikací, případně z komunikací již navržených v územním plánu. Vnitřní členění ploch není změnou č.1 předjímáno a předurčováno.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Koncepce dopravní obsluhy řešeného území se změnou č.1 nemění.

Plochy řešené změnou č.1 budou dopravně obsloužené ze stávajících komunikací, případně z komunikací již navržených v územním plánu. Vnitřní členění ploch není změnou č.1 předjímáno a předurčováno.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Podmínkou využití plochy VL1 je změnou č.1 stanovena realizace pásu zeleně, která odcloní plochu výroby od obytné zástavby.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena. Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.1 nemění.

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

Koncepce ochrany před erozí se změnou č.1 nemění.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

Napojení nových zastavitelných ploch na technickou infrastrukturu bude řešené ze stávajících nebo nově navržených tras technické infrastruktury.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č.1 nemění.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Koncepce technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

### **Rozvojové oblasti a osy**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu, vymezené v PÚR ČR.

Řešené území leží mimo rozvojové osy republikového významu vymezené v PÚR ČR.

### **Specifické oblasti**

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

**SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

#### Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice,

Moravský Krumlov, Most, Náměšř nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské, Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

#### Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

#### Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

#### Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

*V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí*

- a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- b) *vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- c) *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- d) *vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) *vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*
- f) *pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

*Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj*

Termín: průběžně

Změnou č.1 není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. S ohledem na rozsah navržených nových ploch a předmět řešení změny č.1 se nepředpokládá ovlivnění vodního režimu v krajině.

Revitalizaci a renaturalizaci vodních toků změna č.1 nenavrhuje a neřeší. Stávající koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle ÚP.

Koncepce likvidace dešťových vod a protierozní ochrana zemědělské půdy se změnou č.1 nemění.

Koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

Na základě schváleného obsahu změny není součástí řešení změny č.1 zapracování výstupů z územní studie krajiny Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

**Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Do území řešeného změnou č.1 nezasahují plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

Změna č.1 je zpracována v souladu s tímto dokumentem. Požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR vyplývají, jsou respektovány.

**b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR SK, která nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, které nemají vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Z tohoto důvodu je v souladu se schváleným zadáním níže uvedeno pouze vyhodnocení ploch řešených změnou č.1 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

## 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

### Základní priority

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Bylo prověřeno, že změnou č.1 nebude ovlivněn vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje řešeného území.

Nové zastavitelné plochy jsou umísťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěné území.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*

Bylo prověřeno, že změna č.1 tuto prioritu respektuje v souladu s požadavky na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability.

d) *upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*

Koncepce uspořádání krajiny je v souladu s cílovými charakteristikami krajiny, viz vyhodnocení příslušné kapitoly souladu se ZÚR SK.

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

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

V souladu s touto prioritou je změnou č.1 nepodstatný rozvoj ploch bydlení (plocha BV7) a dále rozvoj ploch výroby a skladování (plocha VL1).

## **2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

### **Rozvojové oblasti republikového významu**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

### **Rozvojové osy republikového významu**

Řešené území leží mimo rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SK.

## **3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí krajského významu**

ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav leží ve specifické oblasti SOB 9 vymezené v PÚR ČR, která prozatím nebyla upřesněna v ZÚR SK. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.1 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

Řešené území leží mimo specifické oblasti krajského významu vymezené v ZÚR SK.

## **4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

Do ploch řešených změnou č.1 nezasahují žádné plochy a koridory vymezené v ZÚR SK.

## **5. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**

### **Přírodní hodnoty území kraje**

*(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*

*i) skladebné části ÚSES.*

Vymezené prvky ÚSES obsažené v územním plánu se změnou č.1 nemění. Vymezené zastavitelné plochy řešené změnou č.1 do ploch ÚSES nezasahují.

*(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*

*a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

Výše uvedené hodnoty jsou změnou č.1 respektovány.

*b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);*

Koncepce uspořádání krajiny, včetně využívání přírodních zdrojů se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

## **6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N07 - krajina relativně vyvážená.

### **Krajina relativně vyvážená (N)**

*(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*

*a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;*

Změnou č.1 není dotčena skladba pozemků v krajině.

*b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*

Změnou č.1 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěné území.

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

a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*

Změnou č.1 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit jejich návaznost na zastavěné území.

b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*

Změnou č.1 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěné území.

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

Veškeré veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v této kapitole ZÚR SK se změnou č.1 nemění a nejsou změnou č.1 ani dotčeny.

### **Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem**

Změna č.1 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR SK jsou respektovány.

Změna č.1 dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou návrhem nových zastavitelných ploch dotčeny.

## **c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona**

### **Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování**

*§18 odst. 1 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 který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změnou č.1 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

Změnou č.12 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a odpovídající zastavěné plochy byly zakresleny jako stav v území.

*§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Vliv změny č.1 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je s ohledem na charakter a předmět řešení prakticky nulový.



*§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Změna č.1 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými v obsahu změny č.1 schváleným zastupitelstvem obce. Všechny uvedené požadavky byly respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.1.

*§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

*§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umísťování staveb.

*§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Podmínky umísťování technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

### **Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování**

*§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:*

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Změnou č.1 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.1 územního plánu byly použity zejména aktuální katastrální mapa, platný územní plán a dále vlastní průzkum projektanta změny č.1 územního plánu.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zakresleno využití již zastavěných ploch dle stavu v území.

*b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Změna č.1 byla prověřena s ohledem na veřejné zájmy a další nároky v území.

*d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

Změnou č.1 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umístování staveb.

V souladu se schváleným obsahem změny č.1 se do územního plánu zapracovávají prvky regulačního plánu s cílem zajistit ochranu historického centra sídla a zamezit nevhodnému zahušťování zástavby.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Změnou č.1 není etapizace ploch řešena.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změnou č.1 se nemění.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

V souladu se schváleným obsahem změny č.1 se do územního plánu zapracovávají prvky regulačního plánu s cílem zajistit ochranu historického centra sídla a zamezit nevhodnému zahušťování zástavby.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vymezení ploch pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nebylo obsahem změny č.1 a není tak předmětem řešení.

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

S ohledem na charakter změny nebude ovlivněno využívání prostředků z veřejných zdrojů.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změnou č.1 nejsou řešeny asanační ani rekultivační zásahy do území.

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č.1 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých chráněných prvků v území, dle zvláštních právních předpisů. Stávající limity v řešeném území jsou znázorněny v koordinačním výkrese.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování změny č.1 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při zpracování návrhu změny č.1.

*§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.*

V textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu změny č.1 územního plánu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změna č.1 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

#### **d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona**

Změna č.1 je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání a vydání změny č.1 se postupuje podle platného stavebního zákona. Změna č.1 je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Změna č.1 je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Změna č.1 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.1 včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- změna č.1 je zpracována v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Grafická část změny č.1 je zpracována v měřítku 1:5000;
- změna č.1 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno co se změnou č.1 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.1 byl schválený obsah změny územního plánu Kostelní Hlavno (viz kapitola a. Postup při pořízení změny č.1, kde je uveden celý postup pořízení změny č.1);
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k zadání nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č.1 byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona**

Změna č.1 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Ve změně č.1 jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy).

## **e.1 Ochrana obyvatelstva**

### Ochrana veřejného zdraví

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

### Ochrana před povodněmi

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

### Radonové riziko

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

### Ochrana ložisek nerostných surovin

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

### Požadavky požární ochrany

Změnou č.1 se nemění a zůstává v platnosti dle územního plánu.

### Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno.

## **e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání**

Bude doplněno.

## **f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona**

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu obsahu změny č.1 ÚP Kostelní Hlavno stanovisko ze dne 10. 12. 2019 č.j. 147007/2019/KUSK, s výsledkem, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.1 územního plánu Kostelní Hlavno na životní prostředí (tzv. SEA). Dále bylo požádáno o doplnění stanoviska z důvodu rozšíření záměrů. Stanovisko k doplněnému návrhu obsahu změny č. 1 ÚP Kostelní Hlavno bylo vydáno 3. 2. 2021 č. j. 005387/2021/KUSK/2, s výsledkem, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.1 územního plánu Kostelní Hlavno na životní prostředí (tzv. SEA).

## **g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona**

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, stanovisko nebylo vydáno.

## **h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona**

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno a z tohoto důvodu rovněž sdělení není součástí odůvodnění, viz. výše kapitola f) a g).

## **i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona**

Změna č.1 je zpracována v souladu se schváleným obsahem změny č.1.

Změna č.1 je pořizována nad dokumentací územního plánu Kostelní Hlavno.

### **i.1 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území**

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území k 9.12.2022, v rozsahu celého správního území obce Kostelní Hlavno. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná

hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.1 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území změnila u částí původně vymezených zastavitelných ploch BV1, BV1b, BV3, BV4 a BV5 a dále došlo k úplnému využití plochy BV6. Aktualizace zastavěného území je provedena v celém správním území obce na podkladu aktuální katastrální mapy a stavu v území se zohledněním průzkumu v terénu provedených v rámci prací na návrhu změny č.1.

Zároveň s aktualizací hranice zastavěného území byly výše uvedené plochy a jejich části zakresleny dle aktuálního stavu v území jako plochy bydlení venkovského charakteru - BV rodinných domech – venkovské včetně zákresu nově vybudovaných komunikací jako Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace v rámci ploch veřejné zeleně - DM a jsou takto zobrazeny i v grafické části dokumentace změny č.1.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.1 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.1 a textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu.

## **i.2 Zdůvodnění úprav ve využití ploch uvnitř zastavěného území**

Na základě schváleného obsahu změny se mění využití bývalého zemědělského areálu na Plochy výroby a skladování - výroba a sklady – VL. Jedná se o uvedení využití do souladu se stavem v území, kdy je tento areál v současné době plně využit a již neslouží k zemědělské výrobě. Výjimku tvoří pouze změna využití u pozemku p.č 56/2 na Plochy bydlení - venkovského charakteru s převahou selských usedlostí – BC. Jedná se o pozemek, který tvoří jeden funkční celek se sousedním objektem rodinného domu a nebyl nikdy součástí zemědělského areálu.

Změnou č.1 upravuje areál obecního úřadu na západním okraji Kostelního Hlavna na Plochy občanského vybavení - občanská vybavenost – OV. Jedná se o uvedení využití do souladu se stavem v území.

Změnou č.1 se upravuje využití ploch 3 pozemků a souvisejících staveb v centru Kostelního Hlavna z ploch občanského vybavení na Plochy bydlení - venkovského charakteru s převahou selských usedlostí – BC. Jedná se o uvedení využití do souladu se stavem v území.

Změnou č.1 se upravuje využití pozemku na západním okraji sídla na Plochy bydlení - s převahou nových individuálních rodinných domů – BV. V platném územním plánu byla část plochy navržena jako Plocha vodní a vodohospodářská - vodní toky a plochy – VP a Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň – VZ. Jedná se o uvedení využití do souladu se stavem v území. Odpovídajícím způsobem je pak upraven i návrh VPO kdy je tato část území změnou č.1 rušena.

Změnou č.1 se upravuje využití plochy kabin na fotbalovém hřišti na Plochy občanského vybavení - sport – OS. Jedná se o uvedení využití do souladu se stavem v území, kdy jsou kabiny součástí jednoho areálu okolního hřiště.

Změnou č.1 se zjednodušuje zakreslení využití ploch v rámci uličních prostorů - převedení ploch komunikací do Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace v rámci ploch veřejné zeleně - DM. V současné době je veřejný prostor v řešeném území zakreslen jako součást 4 ploch s rozdílným způsobem využití a řada ploch není ani graficky vyjádřitelná v měřítku 1 : 5 000 a ztěžuje tak orientaci a rozhodování v území.

Jako stav v území se zakreslují nové komunikace, nebo jejich části v souladu se stavem území jako Plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy – DS, Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace v rámci ploch veřejné zeleně – DM a Plochy zemědělské - polní cesty – PC.

## **i.3 Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch a ploch sídelní zeleně BV7**

zdůvodnění návrhu:

### **Plochy bydlení - s převahou nových individuálních rodinných domů - BV**

Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny č.1.

Změnou došlo k prověření a návrhu změny využití pozemku na severovýchodním okraji Kostelního Hlavna na Plochy bydlení - s převahou nových individuálních rodinných domů – BV.

Změna umožní realizaci jednoho RD v souladu s přáním majitele pozemku s cílem vyřešit vlastní bytovou potřebu. Tímto návrhem nedojde ke změně urbanistické koncepce sídla. Plocha přímo navazuje na původně zastavitelnou plochu BV5 u které došlo k jejímu částečnému zastavění a využívá zde nově vybudovanou infrastrukturu.

napojení na DI a TI:	<p>Plocha je vymezena na půdách s nižší třídou ochrany ZPF. napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace ke které přiléhá. Napojení na technickou infrastrukturu budu řešeno ze stávajících, případně navržených řadů obsažených v ÚP.</p>
limity využití plochy:	-
<b>VL1</b>	<b>Plochy výroby a skladování - výroba a sklady - VL</b>
zdůvodnění návrhu:	<p>Plocha je navržena na základě schváleného obsahu změny č.12. Změnou došlo k prověření a návrhu využití pozemků na jihovýchodním okraji Kostelního Hlavna na Plochy výroby a skladování - výroba a sklady – VL. Plocha navazuje na stávající funkční výrobní a skladovací areál v sídle a zajistí i rozvoj pracovních míst. V souladu s požadavky obsahu změny byly pro plochu stanoveny i samostatné podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Stávající Plochy výroby jsou v obci již kapacitně vyčerpány, z toho důvodu je potřeba obce vymezení nových ploch. Východ obce je z tohoto hlediska ideální, především z hlediska dobré dostupnosti z dálnice D10. Návrh plochy neovlivní dopravní zatížení v centru obce, ale ani neovlivní dopravní zatížení v přilehlých obcích a z hlediska návaznosti na již vymezené plochy výroby a skladování. Konkrétním záměrem je distribuční a průmyslová zóna obce. Bude zde nově vybudováno sídlo místní firmy, která má nyní pobočku a sklad v Brandýse nad Labem. Společnost se zabývá skladováním a nákladní dopravou. Společnost zaměstnává občany z obce. Dále zde vznikne cca 5 nových pracovních příležitostí. Budou zde vybudovány kanceláře, ubytovna pro zaměstnance, sklad a odstavné a užitné plochy pro cca 20 užitkových vozidel. Sklad bude zděný nebo montovaný o rozloze max. 5000 m<sup>2</sup> a výšce max. 10m. Bude zde vybudována ubytovna pro zaměstnance o rozloze max. 250 m<sup>2</sup> a výšce max. 8m. Objekty budou vytápěny ekologickým médiem. Voda ze střechy objektu bude svedena do retenční nádrže, která bude používána jako požární nádrž a dále nádrž na závlahu okolní zeleně. Kancelářské prostory a soc. zařízení pro zaměstnance budou součástí skladu. Objekt bude napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Provoz objektu nenaruší obytné prostředí v obci a nebude mít negativní dopad na životní prostředí. Provoz z objektu a do objektu bude odkloněn přímo na dálnici D10. Součástí návrhu je i podmínka oddělení plochy VL1 od stávajícího rodinného domu plochou ochranné a izolační zeleně ZO1.</p>
limity využití plochy:	-
<b>BV3 a DM</b>	<b>Plocha bydlení venkovského charakteru - BV a Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace v rámci ploch veřejné zeleně - DM</b>
zdůvodnění návrhu:	<p>Plocha jsou navrženy v omezeném plošném rozsahu na jihovýchodním okraji sídla. Jejich návrhem se upravuje a aktualizuje návrh obsažený v územním plánu se stavem v území. Díky různým mapovým podkladům, na kterém byl vydán ÚP a kdy době došlo k povolování staveb a komunikací v ploše BV3 došlo k mírnému odklonu nové komunikace od návrhu obsaženém v ÚP. Změnou č.1 tak dojde k zachování prostupnosti plochy BV3 a zachování koncepce dopravního řešení v této části obce. Změnou tedy dochází k vzájemné změně využití mezi plochami Bydlení venkovského charakteru - BV a Plochami dopravní infrastruktury - místní komunikace v rámci ploch veřejné zeleně – DM. Zajištění dopravní obsluhy v rámci plochy BV3 je veřejným zájmem, který významně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Plochy již byly odejmuté ze ZPF v rámci platného ÚP a změnou č.1 tak nedojde k novému záboru ploch ZPF kvalitních půd nad rámec obsažený v platném ÚP. Změnou č.1 se odpovídajícím způsobem mění a upravuje vymezení VPS pro návrh komunikace této části sídla. půdy s II. třídou ochrany ZPF.</p>
limity využití plochy:	-

<b>ZO1</b>	<b>Zeleň ochranná a izolační - ZO</b>
zdůvodnění návrhu:	Plocha jsou navržena v návaznosti na návrh plochy výroby a skladování VL1 a zajistí odclonění navržené plochy od stávajícího obytného objektu. Změnou č.1 se mění její využití z návrhu ploch bydlení (v ÚP vymezeno jako část zastavitelné plochy BV4). Zajištění ochrany kvality bydlení a zdraví obyvatel je veřejným zájmem, který významně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Plocha ZO1 již byla odejmuta ze ZPF v rámci platného ÚP a změnou č.1 tak nedojde k novému záboru ploch ZPF nad rámec obsažený v platném ÚP.
limity využití plochy:	-

#### **i.4 Zdůvodnění úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovení území s prvky regulačního plánu**

V souladu se schváleným obsahem změny došlo změnou č.1 ke stanovení podmínek využití pro nově vymezenou zastavitelnou plochu VL1.

Dále byl řešen požadavek na úpravu podmínek využití pro plochy BV1c a Plochy zemědělské - orná půda – ZO. Změnou č.1 byly upraveny a navrženy podmínky využití v jihozápadní části sídla s cílem umožnit zde realizaci koňských stájí, jízdního a souvisejících staveb.

Změnou č.1 byly do územního plánu doplněno území s prvky regulačního plánu. Jedná se historickou část zástavby Kostelního Hlavna. Vymezení území s prvky regulačního plánu je znázorněno ve výkrese č.1 Základní členění území a zahrnuje Plochy bydlení - venkovského charakteru s převahou selských usedlostí – BC, Plochy bydlení - s převahou nových individuálních rodinných domů – BV a Plochy smíšené obytné – SO. Cílem návrhu stanovených podmínek je regulace zastavěné části centra obce. Regulace se týká především hmotových a tvarových požadavků pro novostavby a přestavby v této části Kostelního Hlavna. Regulována je dále i zastavěnost a min. velikost pozemků, včetně vztahu k počtu bytových jednotek rodinného domu. Důvodem je požadavek obce na omezení nepřiměřeného zahušťování zástavby a zachování stávající struktury v centru sídla.

#### **i.5 Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb**

V souladu se schváleným obsahem změny č.1 se změnou č.1 upravuje návrh VPS a VPO v souladu s výše uvedenými nápravami ve stavu v území.

Změnou č.1 se ruší část plochy VPO VZ1 za západním okrajem sídla z důvodu realizace stavby rodinného domu.

Změnou č.1 se upravuje návrh vymezení plochy VPS pro realizaci komunikace D4 z důvodu nápravy a narovnání návrhu v územním plánu se stavem v území.

#### **j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona**

Změnou č.1 je navrhováno rozšíření ploch bydlení BV7 v rozsahu jednoho rodinného domu. Tento návrh řeší aktuální potřeby bydlení vlastníka pozemku.

Změnou č.1 je dále navrhován rozvoj ploch výroby a skladování VL1 s cílem zajistit rozvoj podnikatelských aktivit v sídle a zvýšit kapacity pracovních míst.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že návrh rozvoje zastavitelných ploch vychází z aktuálních a odůvodněných potřeb v území a je navržen pouze v nezbytném rozsahu.

#### **k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Nově navržené plochy mají pouze lokální charakter a nemají vliv na širší vztahy v území. Nově vymezené plochy leží v návaznosti na zastavěné území a nemají potenciál k ohrožení sousedních obcí a změnám ve využití, které by ovlivnily širší vztahy v území.

Se zohledněním výše uvedeného není součástí změny č.1 výkres širších vztahů, neboť není třeba zobrazovat žádné širší vztahy a vazby na okolní území.

## **I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č.1 je zpracován na základě schváleného obsahu změny č.1.

Návrh změny č.1 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území a sní i využití již realizovaných ploch dle stavu v území.

Změnou č.1 byl prověřen návrh na vymezení nových zastavitelných ploch.

Změnou č.1 bylo prověřeno vymezení území s prvky regulačního plánu včetně stanovení odpovídajících podmínek prostorové regulace.

Změnou č.1 došlo k úpravě některých ploch s rozdílným způsobem využití dle požadavků uvedených v obsahu změny č.1.

Změna č.1 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Obsah změny č.1 územního plánu byl splněn.

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

Změna č.1 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

## **n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **n.1 Zemědělský půdní fond**

Změna č.1 navrhuje plochy BV7, VL1, ZO1, BV3 a D4 na pozemcích vedených jako součást ZPF.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.1 navrhuje nové odnětí ploch ZPF v rozsahu 2,98 ha.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu změny č.1 územního plánu jsou tvořeny z 4,20 % půdami II. třídy ochrany a z 95,80 % půdami III. třídy ochrany. Půdy s I. IV a V. třídou ochrany dotčené nejsou.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

Odůvodnění návrhu ploch je uvedeno v kapitole i.3 textové části odůvodnění.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.



Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BV3	BV	0,0655		0,0655						0,0655		
BV7	BV	0,1386			0,1386							
	Σ	0,2041	0,0000	0,0655	0,1386	0,0000	0,0000			0,0655		0,0000
VL1	VL	2,6141			2,6141					2,3734		
	Σ	2,6141	0,0000	0,0000	2,6141	0,0000	0,0000			2,3734		0,0000
D4	DM	0,0597		0,0597						0,0597		
	Σ	0,0597	0,0000	0,0597	0,0000	0,0000	0,0000			0,0597		0,0000
ZO1	ZO	0,1059			0,1059					0,0597		
	Σ	0,1059	0,0000	0,0000	0,1059	0,0000	0,0000			0,1059		0,0000
	ΣΣ	2,9838	0,0000	0,1252	2,8586	0,0000	0,0000			2,6045	0,0000	0,0000

Tab. 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

## **n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Změnou č.1 nedojde k záboru plochu určených k plnění funkce lesa.

### **o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Bude doplněné v průběhu pořízení změny č.1.

### **p. Vyhodnocení připomínek**

Bude doplněné v průběhu pořízení změny č.1.

### **q. Text s vyznačením změn**

**POZNÁMKA:** V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.1 upravují. Červeně zvýrazněný text se změnou č.1 doplňuje, modře zvýrazněný a přeškrtnutý text se změnou č.1 ruší.

## **a) Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena ke dni ~~15.5.2008~~**9.12.2022**.

Celková rozloha zastavěného území obce Kostelní Hlavno činí ~~41,038,4~~**41,038,4** ha, což představuje ~~6,65,6~~**6,65,6** % řešeného území. Zastavěné území tvoří relativně kompaktní urbanistický půdorys.

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

Koncepce rozvoje území obce vychází z její geografické polohy v zájmovém území města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a v blízkosti čtyřpruhové rychlostní silnice R10. Přesto, že se obec nachází v zemědělsky intenzivní krajině, s malou lesnatostí a s málo četnou krajinnou zelení, vytváří hodnotné prostředí pro kvalitní bydlení. Sídlo svým architektonicko-urbanistickým uspořádáním na relativně malém, kompaktně zastavěném území, s hodnotnou strukturou ploch bydlení venkovského charakteru vykazuje vysokou hodnotu danou historickým vývojem urbanistického uspořádání sídla. Tyto hodnoty územní plán plně respektuje a stabilizuje stávající uliční systém silnic a místních komunikací, jakož i dominantní polohu kostela a centrálního prostoru obce na křižovatce silnic III/24424 a III/2752. Cenné jsou zvláště plochy v okolí kostela, školy a sportovního stadionu a v centru na nově upravené návsi.

**Pro zajištění ochrany výše uvedené struktury je územní plán zpracován s prvky regulačního plánu (viz kapitola f.).**

Pro další rozvoj obce vymezuje územní plán nové plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č.501/2006 Sb. v jižní polovině obce, s těžištěm budoucí výstavby v západním a v jihovýchodním sektoru sídla. Pro lepší zpřístupnění nových ploch navrhuje územní plán okružní místní komunikaci o šířce 12 m s funkcí sběrného okruhu, umožňujícího dobré zpřístupnění všech navržených ploch. Součástí tohoto sběrného okruhu bude páteřní komunikace o šířce 10 m, procházející středem obce a propojující jižní část sídla s jeho severní částí ve směru ke škole. Tato místní komunikace by měla plnit funkci promenádní ulice v těžišti nově zastavěného území.

Celkem navrhuje územní plán 125-140 nových stavebních pozemků pro rodinné domy o rozloze 1 200-1 400 m<sup>2</sup> s tím, že pozemky navazující na stávající zástavbu budou menší a ve směru k okraji sídla se budou zvětšovat až na uvedené maximum. Tím bude zajištěn plynulý přechod budoucí zástavby obce do volné zemědělské krajiny. Na velkých plochách bude převažovat zahradní zeleň nad zpevněnými plochami. To by mělo přispět k přirozené integraci sídla do okolní hodnotné polabské krajiny.

Přírodní hodnoty území obce respektuje územní plán ochranou liniových porostů podél vodotečí a komunikací a ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla. Na území biocenter a biokoridorů (vymezených v rámci Územního systému ekologické stability) není navržena žádná výstavba.

Kromě ochrany přírodních hodnot respektuje územní plán i ochranu nemovité kulturní památky: kostela sv. Petra v okovech (rejstř.č. 30559/2-1608), do jehož blízkosti nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby bylo vytvořeno kompaktní, téměř čtvercové půdorysné uspořádání sídla.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel. Pokud by se naplnily plochy vymezené územním plánem, mohla by obec pojmout až cca 140 nových rodinných domů. Při počtu cca 3 obyvatel na jeden rodinný dům a při úbytku bytů ve výši 0,06 % ročně by zde tak mohlo žít až 800 obyvatel (tedy dvojnásobek současného stavu). Tímto počtem by obec překonala svůj populační vrchol z roku 1910, kdy zde bylo sečteno 723 obyvatel.

**Na východním okraji sídla je navržen rozvoj ploch výroby a skladování zajišťující rozvoj ekonomických aktivit a zvýšení pracovních příležitostí v sídle.**

Územní plán zajišťuje trvale udržitelný rozvoj obce. Prostřednictvím ochrany přírody, krajiny a zemědělského půdního fondu a uchování hospodářského potenciálu řešeného území (který spočívá zejména v rozvoji podnikatelských aktivit) lze zajistit trvale udržitelný rozvoj obce po velmi dlouhou dobu.

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

Urbanistická koncepce budoucího rozvoje Kostelního Hlavna sleduje cílové a prakticky konečné vymezení urbanistického půdorysu sídla, s cílem jeho zkompatnění a arondace tak, aby byly do tohoto cílového urbanistického půdorysu zahrnuty proluky, které vytvořily výběžky zastavěného území sídla v jeho severozápadním a severovýchodním sektoru a v jeho jižním a převážně jihozápadním sektoru. Navíc rozsah tohoto vyplňujícího prostoru předurčuje okružní sběrná komunikace.

V důsledku tohoto urbanistického řešení nedojde k vymezení „chobotnicovitě“ řešeného urbanistického půdorysu, který by narušil historický rozvoj sídla. Proto je zároveň cílem územního plánu řešit zastavitelné plochy rodinných domů na nadstandardně velkých stavebních parcelách tak, aby zde svým rozsahem nad zpevněnými plochami výrazně převyšovala zahradní zeleň, a to jak na soukromých, tak i na veřejných plochách a prostranstvích.

Po vydání územního plánu by nemělo docházet k jeho následným změnám, s cílem rozšířit navržený urbanistický půdorys sídla o nové zastavitelné plochy. To má většinou za následek narušení struktury a kapacity technické infrastruktury, která je dimenzována na navržený počet rodinných domů v územním plánu.

Územní plán vymezuje na území obce ~~celkem 9 zastavitelných ploch rodinných domů~~ následující zastavitelné plochy.

Číslo plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Orientační počet rodinných domů
BV1	Plocha bydlení venkovského charakteru	8,316,51	55-6043-48
BV1a	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,81	11-13
BV1b	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,270,88	8-106-7
BV1c	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,97	6-7
BV2	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,32	2-3
BV3	Plocha bydlení venkovského charakteru	6,334,77	40-4522-27
<del>BV4</del>	<del>Plocha bydlení venkovského charakteru</del>	<del>0,24</del>	<del>1-2</del>
BV5	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,270,60	1-2
<del>BV6</del>	<del>Plocha bydlení venkovského charakteru</del>	<del>0,16</del>	<del>1-2</del>
<del>BV7</del>	<del>Plocha bydlení venkovského charakteru</del>	<del>0,14</del>	<del>1</del>
VL1	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	9,95	-

Nové plochy pro základní občanskou vybavenost nejsou vymezovány. Pouze komerční občanská vybavenost je navrhována v rámci přestavby původních selských dvorců v centru sídla a v rámci regulativů je připuštěna související občanská vybavenost na nových plochách bydlení venkovského charakteru v rámci celého sídla. Další přestavbové území je vymezeno v prostorech původního výrobního areálu ve východní části Kostelního Hlavna (plochy SO1 a SO2).

Navíc navrhuje územní plán mezi plochami BV1, BV1b a BV2 a dále u ploch BV1c a BV3 pět ploch veřejné zeleně (VZ1-VZ5) o celkové rozloze 2,40 ha.

Na východním okraji sídla je navržen rozvoj ploch výroby a skladování zajišťující rozvoj ekonomických aktivit a zvýšení pracovních příležitostí v sídle v návaznosti na stávající výrobní areál.

System sídelní zeleně je navržen k rozšíření prostřednictvím plochy zeleně ochranné a izolační ZO1 (v prostoru mezi stávajícím RD a plochou VL1).

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **1. Doprava**

#### Silnice

Územní plán nenavrhuje na území obce Kostelní Hlavno žádné nové silnice ani směrové úpravy stávajících silnic. Nezbytné však budou šířkové úpravy silnic v rámci běžných úprav silniční sítě.

#### Místní komunikace

Územní plán navrhuje jednu obvodovou místní komunikaci (o šířce 12 m s oboustrannými chodníky a s pruhem zeleně) podél západního, jižního a jihovýchodního okraje sídla, přičemž na západě a na jihu bude tato komunikace procházet největšími plochami bydlení BV1 (resp. plochou BV1c a mezi plochami BV1 a BV1a) a BV3.

Na severozápadním a jihovýchodním okraji budoucího urbanistického půdorysu sídla (na severním okraji plochy BV1 a v jihovýchodním sektoru plochy BV3) budou na této komunikaci zřízeny dvě kruhové křižovatky. Kromě této obvodové komunikace je navržena promenádní ulice v západní části sídla o šířce 10 m pro zpřístupnění školy. Další místní komunikace zpřístupňují obytné objekty na ploše BV3.

Navržené místní komunikace (kromě obvodové a promenádní komunikace) musejí odpovídat § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., vydané k novému stavebnímu zákonu č.183/2006 Sb. (šířka vozovky 6 m a šířka chodníků 2 m) a zároveň musejí sloužit jako veřejná prostranství.

### Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné zásadní změny. Pouze navrhuje přestavbu obou zastávek (včetně vybudování zálivů), bez nároků na nové plochy.

### Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje na území obce žádné cyklistické stezky nadregionálního významu.

V rámci výstavby nových místních komunikací v navržených plochách pro bydlení jsou navrhovány chodníky po obou stranách komunikací o minimální šířce 2 m a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti dle ČSN 736425. Nové komunikace musejí plnit funkci veřejných prostranství.

### Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje nové parkoviště na východním okraji sídla, v prostoru, kde se budoucí obvodová místní komunikace napojí na silnici III/24424. Parkování u nové zástavby bude přímo na stavebním pozemku, kde budou dvě místa pro parkování vozidel, z nichž jedno bude v garáži.

## **2. Technické vybavení**

### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán vymezuje vodní plochu VP1 (o rozloze 0,210,17 ha) v rámci veřejného prostranství v západním sektoru sídla. Žádné úpravy vodních toků nejsou navrhovány. Podél vodotečí je ponechán nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro přístup správce toků.

V rámci výrobních areálů budou v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod a dešťové vody kontaminované ropnými látkami budou předčištěny na vhodných a dostatečně kapacitních odlučovačích ropných látek.

### Zásobování pitnou vodou

Územní plán navrhuje zásobení pitnou vodou Kostelního Hlavna prostřednictvím vodovodního přivaděče z Hlavence (z vodárny patřící armádě České republiky). Na nový obecní vodovod bude napojena stávající i nová výstavba.

### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Územní plán navrhuje vybudování oddílné splaškové tlakové kanalizace, s čerpáním odpadních vod do kanalizačního systému obce Hlavenec, odkud bude vedeno výtlačné potrubí do čistírny odpadních vod AČR Stará Boleslav. Podmínkou připojení je modernizace ČOV, kterou vojenská správa v Hlavenci připravuje.

Likvidace srážkových odpadních vod je navržena zasakováním do veřejné zeleně, popř. retencí na vlastním pozemku a svedením do místních vodotečí.

### **Elektrická energie**

Územní plán navrhuje na území obce Kostelní Hlavno výstavbu tří nových transformačních stanic. Ty by měly doplnit šest stávajících trafostanic.

Nové transformační stanice by měly být lokalizovány na plochách s největším množstvím rodinných domů. Jsou to plochy BV1, BV1a a BV3, kde bude realizováno dohromady cca 110 rodinných domů. Pro tyto plochy bude, s ohledem na jejich velikost, nutné před zahájením přípravy budoucí výstavby zpracovat územní studie (viz kapitola i). V rámci těchto územních studií budou určeny uliční řady, tj. místní komunikace s funkcí veřejných prostranství. Součástí těchto veřejných prostranství budou také nové trafostanice, které budou dále blíže lokalizovány a specifikovány v rámci následné územně plánovací dokumentace, tj. v rámci územních a stavebních řízení.

Územní plán zároveň určuje výstavbu trafostanic v případných regulativech pro jednotlivé funkční plochy navržené k zástavbě na území celé obce, kde je technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást nové výstavby (viz kapitola f.1).

### **Plyn**

Územní plán plynofikaci obce nenavrhuje.

### **Spoje**

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření místní telefonní sítě do lokalit soustředěné navrhované výstavby a napojení účastnických stanic v trase provedením doplňkové kabelové telekomunikační sítě.

## ***3. Odpadové hospodářství***

Územní plán nenavrhuje žádné změny v rámci současné likvidace odpadů.

### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, Územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, dobývání nerostů**

Při tvorbě krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability a vymezuje pět ploch veřejné zeleně (VZ1 až VZ5) o celkové rozloze 2,40 ha a vodní nádrž VP1.

Na správním území obce Kostelní Hlavno byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava 5 lokálních biocenter a 4 lokálních biokoridorů.

Navrhovaná opatření v jednotlivých biocentrech a biokoridorech jsou uvedena v následující tabulce.

#### BIOCENTRA

Název	Označení	Návrh opatření
<b>Nad Kostelním Hlavnem</b>	361	Založit na orné půdě trvalé travní porosty, podél cesty doplnit dřeviny.
<b>Na stráni</b>	362	Zachovat ráz lokality, jehličnaté stromy nahradit listnáči a keři, na orné půdě založit trvalé travní porosty.
<b>Na pískách</b>	363	Založit lesní porost na ploše min. 3 ha - acidofilní borová doubrava, typologická jednotka 2K3
<b>Končiny</b>	365	Hospodařit dle LHP, při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky.

#### BIOKORIDORY

Název	Označení	Návrh opatření
<b>Na pískách - Končiny</b>	300	Hospodařit v lese dle LHP a podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky (v polní části založit a doplnit na minimální parametry)
<b>Hlavenecká svodnice</b>	317	Doplnit na minimální parametry.
<b>V Koutech</b>	318	Doplnit v polní trati na minimální parametry a v lesním porostu při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky.

Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům patří obec Kostelní Hlavno mezi území ohrožená vodní erozí. Proto je v rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi navrženo doplnění krajinné zeleně podél polních cest a na mezích, popř. výsadba zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů. Přesnou lokalizaci těchto opatření určí pozemkové úpravy. Výsadba krajinné zeleně vytváří navíc, spolu s polními cestami, lepší propustnost zemědělskou krajinou.

Územní plán navrhuje na území obce hlavní protipovodňová opatření v severovýchodní části sídla, s cílem svést přívalové povodňové vody mimo obec směrem do prostoru zvaném „Ve strži“.

Obec Kostelní Hlavno nepatří mezi významné rekreační oblasti. Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro zahrádkářské osady ani jiné rekreační domky. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace chalupaření.

Do jihozápadního okraje řešeného území zasahuje v rozsahu 65,5 ha schválený prognózní zdroj nevyhrazené suroviny - štěrkopísků č.9370035 „Kostelní Hlavno“ (což je cca desetina celkového rozsahu prognózního zdroje). Z rozlohy spadající do k.ú. Kostelní Hlavno bude nutno vyjmout celkem 1,5 ha ploch navržených územním plánem pro bydlení (plocha BV1c a jižní části ploch BV1 a BV1a). Vyjmutí bude dohodnuto s Ministerstvem životního prostředí, odborem ochrany horninového a půdního prostředí, což nebude (s ohledem

na okrajovou polohu zdroje na území obce a rozsah dotčeného území zdrojem č.9370035) dle sdělení Ministerstva životního prostředí problém.

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **1. Zastavěné území a zastavitelné plochy**

<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>	
<b>PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU S PŘEVAHOU SELSKÝCH STAVEB - BC</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy parkování v rámci vlastního pozemku místní komunikace veřejná prostranství a veřejná zeleň
<b>Přípustné využití</b>	parkoviště pro osobní automobily pěstování zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu chov drobného domácího zvířectva dětská hřiště služby a občanská vybavenost technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní sedlová střecha o sklonu min, 25° výška novostaveb v zastavitelných plochách nesmí přesáhnout obvyklou výšku stávajících budov v obci podíl zpevněných ploch max. 30 %, zbývajících 70 % je určeno pro zahradní zeleň velikost stavebních pozemků 1 200 až 1 400 m <sup>2</sup> <b>Pro část území vymezenou ve výkrese č.1 Základní členění území je nutné dodržet podmínky stanovené v kap. f.3(území s prvky regulačního plánu)</b>

<b>PLOCHY BYDLENÍ S PŘEVAHOU NOVÝCH INDIVIDUÁLNÍCH RODINNÝCH DOMŮ - BV</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy parkování v rámci vlastního pozemku místní komunikace
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň parkoviště pro osobní automobily pěstování zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu chov drobného domácího zvířectva dětská hřiště služby a občanská vybavenost technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	řadové domy stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše na plochách BV4, BV5 a BV6 je veškerá výstavba podmíněna souhlasným stanoviskem Vojenské ubytovací a stavební správy Praha na plochách BV1, BV1a, BV1c, BV2, BV3 a BV4 zasahujících do území s provedenými melioračními zařízeními je výstavba přípustná až po projednání se správci provozovatelů a s vlastníky těchto zařízení
	<b>Na jihozápadním okraji plochy BV1c (v prostoru u stávající účelové komunikace) je přípustná realizace stájí pro chov koní a jízdního za podmínky, že jejich provozem a činnostmi nedojde k negativnímu ovlivnění sousední obytné zástavby</b>



<b>Nepřípustné využití</b>	samostatné vjezdy k rodinným domům ze silnic III. třídy veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví stavby musejí respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby podíl zpevněných ploch max. 30 % velikost stavebních pozemků 1 200 až 1 400 m <sup>2</sup> prostorové uspořádání lokalit bude navrženo v následném projektu tak, aby přístup a případný zásah požárních jednotek byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemního vedení VN 22 kV <b>Pro část území vymezenou ve výkrese č.1 Základní členění území je nutné dodržet podmínky stanovené v kap. f.3 (území s prvky regulačního plánu)</b> <b>V ploše BV1c 1 stáj pro koně o max. výše 6m se zastavěnou plochou max. 150m<sup>2</sup> a přístřešky pro koně 60m<sup>2</sup></b>
<b>ZAHRADY A SADY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ - ZZ</b>	
<b>Přípustné využití</b>	ovocné stromy samozásobitelská pěstitelská činnost a chovatelství bez staveb oplocení odstavování vozidel na vlastním pozemku
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby doplňkového charakteru (altán, skleník, kůlna, bazén, garáž) do 18 m <sup>2</sup>
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO</b>	
<b>Hlavní využití</b>	bytové domy rodinné domy
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň místní komunikace dětská hřiště garáže, parkovací stání služby a občanská vybavenost dopravní infrastruktura technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše na ploše SO1 je veškerá výstavba podmíněna souhlasným stanoviskem vojenské ubytovací a stavební správy Praha
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby: tři nadzemní podlaží + obytné podkroví vyhrazené pozemky bytových domů mohou být oploceny provozovny živností mohou být umístěny pouze ve vhodných prostorech bytových domů zejména v prvním nadzemním podlaží a nesmějí přesáhnout 500 m <sup>2</sup> provozní plochy celkem stavby musí respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby podíl zpevněných ploch max. 30 % velikost stavebních pozemků 1 200 až 1 400 m <sup>2</sup>
<b>Pro část území vymezenou ve výkrese č.1 Základní členění území je nutné dodržet podmínky stanovené v kap. f.3 (území s prvky regulačního plánu)</b>	
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	
<b>OBČANSKÁ VYBAVENOST - OV</b>	
<b>Hlavní využití</b>	školská zařízení zdravotnické a sociální služby stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely administrativa
<b>Přípustné využití</b>	stavby pro ochranu obyvatelstva malooobchod, stravování, ubytování veřejná prostranství a parkoviště

	veřejná zeleň
	sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	výška objektů max. 15 m po hřeben střechy, zastavěnost max. 60%, zbytek budou tvořit plochy zeleně výška max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
<b>PLOCHY PRO SPORT - OS</b>	
<b>Hlavní využití</b>	hřiště veřejná zeleň veřejná prostranství a parkoviště
<b>Přípustné využití</b>	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) komunikace dětská hřiště sportovní haly nezbytná technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
<b>Nepřípustné využití</b>	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další) veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	oplocení do max. výše 2 m zábrany za brankou fotbalového hřiště 5-7 m
<b>HŘBITOV - OH</b>	
Využití, včetně přípustných a nepřípustných regulativů, určuje statut pohřebišť a pietních míst	

<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>	
<b>VÝROBA A SKLADY - VL</b>	
<b>Hlavní využití</b>	výroba a skladování ochranná zeleň parkoviště
<b>Přípustné využití</b>	zemědělská výroba stravování manipulační plochy objekty pro administrativu sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) technická infrastruktura v ploše výroby uvnitř zastavěného území ubytovna o max. 4 bytových jednotkách a max. kapacitě 15 osob v ploše VL1 je přípustná pouze drobná výroba, parkování a odstavení vozidel (včetně nákladních), opravárenské dílny, kanceláře a provozy související s drobnou výrobou včetně ubytovny pro zaměstnance o max. kapacitě 15 osob
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity služební byty v rámci projektové přípravy bude nutné konkrétní záměry ploch pro výrobu a sklady předložit odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření, zda budou předmětem posuzování (tzv. EIA) podle § 4 odst. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí podmínkou využití plochy VL1 je realizace ochranné a izolační zeleně v ploše ZO1.
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže)

	max. výška zástavby výrobních a skladovacích staveb v ploše VL1 10m po hřeben střechy od rostlého terénu.
	max. výška zástavby ubytovny v ploše VL1 8m po hřeben střechy od rostlého terénu a max. zastavěná plocha 250m <sup>2</sup> .
	max. velikost skladovací stavby v ploše 5000m <sup>2</sup>
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB - ZV</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat ochranná zeleň veřejná prostranství a parkoviště
<b>Přípustné využití</b>	manipulační plochy skladové objekty stravování objekty pro administrativu sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) veřejná zeleň technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>	
<b>VEŘEJNÁ ZELENĚ - VZ</b>	
<b>Přípustné využití</b>	parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a lavičkami, mobiliář výsadba stromů a keřů polní cesty
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	dětská hřiště
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>	
<b>Přípustné využití</b>	občanská vybavenost veřejná a izolační zeleň nezbytná dopravní infrastruktura nezbytná technická infrastruktura dětské hřiště
<b>Nepřípustné využití</b>	vše, co nesouvisí s přípustným využitím
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>	
<b>SILNICE III. TŘÍDY - DS</b>	
<b>Hlavní využití</b>	doprava osobními a nákladními vozidly doprava zemědělské techniky
<b>Přípustné využití</b>	mostky a propustky parkoviště podzemní vedení technické infrastruktury mimo vozovku doprovodná zeleň podél komunikací
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	cyklistická doprava pěší doprava, pokud v místě nejsou chodníky veřejné osvětlení
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
<b>MÍSTNÍ KOMUNIKACE (sběrné, obslužné, účelové) - DM</b>	
<b>Hlavní využití</b>	příjezdy k objektům parkování
<b>Přípustné využití</b>	pěší a cyklistický provoz chodníky veřejné osvětlení stojany na kola mobiliář výsadba veřejné zeleně odvodnění podzemní vedení technické infrastruktury bezbariérové přechody pro chodce
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

<b>Podmínky uspořádání prostorového</b>	min. šířka komunikace 8 m (šířka jednosměrné komunikace min. 6,5 m)
<b>AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY</b>	
<b>Hlavní využití</b>	autobusová zastávka
<b>Přípustné využití</b>	lavičky
	přístřešek
	tabule pro umístění jízdního řádu
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
<b>PARKOVIŠTĚ - DP</b>	
<b>Hlavní využití</b>	parkování osobních vozidel
<b>Přípustné využití</b>	lavičky
	veřejná zeleň
	místní komunikace
	veřejné osvětlení
	odvodnění
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	nezbytné sociální zázemí (WC) v rámci projektové přípravy bude nutné konkrétní záměry parkovišť předložit odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření, zda budou předmětem posuzování (tzv. EIA) podle § 4 odst. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní, podmíněně přípustné a přípustné využití
<b>ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ – ZO</b>	
<b>Hlavní využití</b>	Ochranná a izolační zeleň
<b>Přípustné využití</b>	Nezbytná dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

## 2. Nezastavitelné plochy

<b>PLOCHY LESNÍ</b>	
<b>LESY - LE, LESNÍ CESTY</b>	
<b>Přípustné využití</b>	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury
	stavby pro myslivost a lesnictví do 25 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
	technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití oplocení trvalého charakteru
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>	
<b>ORNÁ PŮDA - ZO, ZAHRADY, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, POLNÍ CESTY - PC</b>	
<b>Přípustné využití</b>	změna kultury V ploše přímo navazující na jihozápadní okraj zastavitelné plochy BV1c je přípustná jedna zemědělská stavba (plachtový přístřešek pro nepřízeň počasí a pro uskladnění steliva a píce pro koně o max. rozloze 1000m <sup>2</sup> ).
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	zalesnění
	zemědělské objekty pro farmový chov hospodářských zvířat a uskladnění píce nebo steliva ze dřeva bez základových konstrukcí a zpevněných ploch (krmná zařízení do 20 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 3 m, přístřešky pro zvířata proti nepohodě do 60 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m a přístřešky pro uskladnění píce do 60 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 6 m)
	technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	
<b>KRAJINNÁ ZELEŇ - KZ, STROMOVÉ ÁLEJE, DOPROVODNÁ ZELEŇ PODÉL KOMUNIKACÍ</b>	
Přípustné využití	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
Podmíněně přípustné využití	cyklostezky a pěší trasy objekty drobné architektury do 25 m <sup>2</sup> zastavěné plochy technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň
<b>IZOLAČNÍ ZELEŇ</b>	
Přípustné využití	stromová a keřová společenstva
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VP</b>	
Přípustné využití	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované protipovodňová opatření, revitalizace
Podmíněně přípustné využití	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.) činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

### **3. Stanovení podmínek pro území s prvky regulačního plánu**

- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce uvnitř zastavěného území 800 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (v případě dělení nebo scelování) nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách uvnitř zastavěného 1600 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (v případě dělení nebo scelování) nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o třech bytových jednotkách uvnitř zastavěného území 2400 m<sup>2</sup>, přičemž i výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (v případě dělení nebo scelování) nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavěném území 45%
- vylučuje se narušení stávající stavební linie ve vztahu k veřejnému prostoru
- min. sklon střechy 35°
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou. U staveb, které leží mimo pohledy z uličního (veřejného) prostoru je přípustné zastřešení hlavní stavby i valbovou střechou. Nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou.
- v případě demolice stávající hlavní stavby a výstavby nové hlavní stavby bude zachováno umístění stavby na stavebním pozemku ve vztahu k veřejnému prostoru
- v případě dostaveb proluk se vylučuje možnost vybočit ze stávající stavební čáry a umístění sousedních hlavních staveb. V případě nejednotnosti umístění sousedních staveb ve vazbě na veřejné prostranství bude nová stavba posuzována vždy individuálně tak, aby jejím umístěním bylo prokázáno, že nedošlo k narušení historického založení zástavby, tj. k urbanisticky negativnímu ovlivnění historické zástavby sídla ve vztahu k hmotovému uspořádání, výškové hladině, barevnosti stávající zástavby apod.
- výšková hladina nové stavby v proluce bude odpovídat max. výšce sousedních stavebních objektů měřených od rostlého terénu
- oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny bude průhledné, maximálně poloprůhledné. Přípustné je dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole. Max. výška oplocení do veřejného prostoru je 1,8m s podezdívkou o max. výšce 0,6m.
- nepřípustné do veřejného prostoru je plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek atd., které tvoří nepropustnou a

neprůhlednou bariéru. Výjimku tvoří obnova a rekonstrukce původních historických zdí, bran, staveb atd. přímo sousedící s veřejným prostorem

- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- barva zastřešení bude provedena v odstínech červené, šedé, hnědé, případně černé barvy. Nepřípustné je zastřešení v odstínech modré nebo zelené barvy

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

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

#### **1. Veřejně prospěšně stavby**

místní komunikace: D1-D5  
parkoviště: D6  
most: D7  
vodovodní potrubí: V1-V17  
kanalizační potrubí: K1-K17

Označení	Dotčené parcely
<b>DOPRAVNÍ STAVBY</b>	
D1	127/2, 136, 140/2, 174/1, 728, 762/2
D2	127/6, 127/25, 127/26, 127/27, 127/33, 127/97, 127/98, 127/101, 127/103, 127/104
D3	57/6, 216/2, 250/1, 320/1, 732/1
D4	250/1, 250/22, 250/23, 250/24
D5	250/22
D6	45
D7	127/2, 140/2, 762/2
<b>VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY</b>	
<b>Zásobování pitnou vodou</b>	
V1	136, 222/1, 250/1, 726
V2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
V3	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24
V4	250/22
V5	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
V6	222/1, 721/13
V7	737
V8	140/2, 726
V9	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
V10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
V11	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772
V12	117/14, 127/27
V13	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
V14	222/1, 721/10, 722/1
V15	709/10, 722/1
V16	709/24, 722/1
V17	709/30, 722/1
<b>Splašková kanalizace</b>	
K1	136, 222/1, 250/1, 726
K2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
K3	134/5, 726
K4	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
K5	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24

K6	250/22
K7	737
K8	61/1, 222/1, 721/13
K9	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772
K10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
K11	134/8, 134/12, 726
K12	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
K13	117/14, 127/27, 143/8, 143/9
K14	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
K15	709/10, 722/16
K16	709/24, 722/1
K17	222/1, 721/10, 722/1

## 2. Veřejně prospěšná opatření

krajinná zeleň: KZ1, KZ2

ochranná zelen proti přívalovým deštům: OZ1-OZ4

navržené prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentrum LBC 361 a LBC 385  
lokální biokoridory LBK 300 a LBK 318

Označení	Dotčené parcely
<b>KRAJINNÁ ZELEŇ</b>	
KZ1	581
KZ2	st. 207, 331/1, 331/5, 749/2
<b>OCHRANNÁ ZELEŇ PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM</b>	
OZ1	712/1
OZ2	696/1, 696/5
OZ3	541/1
OZ4	668/1

Označení	Dotčené parcely
<b>LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY</b>	
LBC 361	541/1, 755
LBC 385	187/7, 187/8, 189/2, 189/3, 189/4, 197, 409/8, 729/1, 763/3, 763/4, 788/2
LBK 300	470, 475, 514, 575, 581, 749/1, 754/1, 754/2
LBK 318	250/2, 409/17, 763/1, 763/2

## 3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

### 3.1. CIVILNÍ OCHRANA

#### **Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí**

Území obce není vzhledem ke konfiguraci terénu ohroženo povodněmi nebo záplavami. Vzhledem k tomu nenavrhuje územní plán žádná protipovodňová opatření.

#### **Varování a vyzoomění obyvatelstva**

Pro varování obyvatelstva je v případě jakéhokoli ohrožení využívána elektrická siréna obecního úřadu umístěná v centru obce. Slyšitelnost sirény je dostačující po celém území obce. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, je slyšitelnost dostačující i v navrhovaných lokalitách.

Pro vyznění obyvatelstva bude zabezpečena kvalitní a dostatečná slyšitelnost místního rozhlasu v celém zastavěném území i na zastavitelných plochách obce.

### **Ukrytí a ubytování evakuovaných osob**

Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy obecního úřadu, event. prostoru na návsi.

Stálá ubytovací zařízení s dostatečnou kapacitou na území obce nejsou.

### **Evakuace obyvatelstva**

V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat i z dalších centrálních veřejných prostorů jejich jednotlivých částí.

### **Hromadná stravovací zařízení a vývařovny**

Na území obce se nenacházejí hromadná stravovací zařízení patřičné kapacity. V případě potřeby lze situaci řešit dovozem ze stravovacích zařízení v okolních obcích a městech, zejména ze Staré Boleslavi.

### **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory obecního úřadu, který je zároveň spolu s návší nejvýznamnějším shromaždištěm.

### **Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva**

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Brandýse nad Labem. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

### **Zdroje nebezpečných látek v území**

Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.

### **Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby**

V řešeném území se nenacházejí žádné nebezpečné látky a z tohoto důvodu územní plán neřeší vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby. Obec se nenachází v havarijní zóně.

### **Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami ze Staré Boleslavi. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.



### **Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií**

Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.

### **Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva**

Využít plochy veřejných prostranství a veřejné budovy (prostor před hostincem, na fotbalovém hřišti, v budově školy, event. kostela) vázané na základní komunikační systém obce.

### **Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb**

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím místním hřbitově.

### **Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat**

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nálezová komise podle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

## **3.2. POŽÁRNÍ OCHRANA**

### **Objekty požární ochrany**

Požární zbrojnice je umístěna v centrální části obce. Tento objekt bude udržován dle platných právních předpisů, stejně tak jako veškerá bezpečnostní zařízení.

### **Zdroje vody k hašení požárů**

Protipožární ochrana bude zajištěna v první řadě ze stávajících, popř. z navrhovaných rozvodů vody po obci prostřednictvím hydrantů.

## **4. Plochy pro asanaci**

Na území obce bude nutné provádět asanační úpravy starých skládek a zatravnění ploch pro ochranu před přívalovými dešti.

## **h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

### **1. Veřejně prospěšně stavby**

místní komunikace: D1-D5  
parkoviště: D6  
most: D7

vodovodní potrubí: V1-V17  
 kanalizační potrubí: K1-K17

Označení	Dotčené parcely
<b>DOPRAVNÍ STAVBY</b>	
D1	127/2, 136, 140/2, 174/1, 728, 762/2
D2	127/6, 127/25, 127/26, 127/27, 127/33, 127/97, 127/98, 127/101, 127/103, 127/104
D3	57/6, 216/2, 250/1, 320/1, 732/1
D4	250/1, 250/22, 250/23, 250/24
D5	250/22
D6	45
D7	127/2, 140/2, 762/2
<b>VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY</b>	
<b>Zásobování pitnou vodou</b>	
V1	136, 222/1, 250/1, 726
V2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
V3	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24
V4	250/22
V5	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
V6	222/1, 721/13
V7	737
V8	140/2, 726
V9	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
V10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
V11	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772
V12	117/14, 127/27
V13	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
V14	222/1, 721/10, 722/1
V15	709/10, 722/1
V16	709/24, 722/1
V17	709/30, 722/1
<b>Splašková kanalizace</b>	
K1	136, 222/1, 250/1, 726
K2	216/2, 250/1, 320/1, 732/1
K3	134/5, 726
K4	135/1, 222/1, 721/1, 721/23, 726, 737, 754/1
K5	222/1, 250/1, 250/22, 250/23, 250/24
K6	250/22
K7	737
K8	61/1, 222/1, 721/13
K9	140/16, 140/22, 222/1, 721/12, 772
K10	127/6, 127/27, 127/33, 127/97, 127/101, 140/2, 140/7, 140/22, 772
K11	134/8, 134/12, 726
K12	127/2, 136, 140/2, 174/1, 726, 728, 762/2
K13	117/14, 127/27, 143/8, 143/9
K14	103/14, 721/10, 721/12, 722/1
K15	709/10, 722/16
K16	709/24, 722/1
K17	222/1, 721/10, 722/1

## 2. Veřejně prospěšná opatření

veřejná prostranství – veřejná zeleň: VZ1-VZ5

navržené prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentrum LBC 361 a LBC 385  
 lokální biokoridory LBK 300 a LBK 318

Označení	Dotčené parcely
<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ</b>	

VZ1	127/33, 127/101
VZ2	140/2
VZ3	250/1
VZ4	250/1
VZ5	127/2
<b>LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY</b>	
LBC 361	541/1, 755
LBC 385	187/7, 187/8, 189/2, 189/3, 189/4, 197, 409/8, 729/1, 763/3, 763/4, 788/2
LBK 300	470, 475, 514, 575, 581, 749/1, 754/1, 754/2
LBK 318	250/2, 409/17, 763/1, 763/2

### **i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Změny využití ploch BV1, BV1a a BV3 je podmíněno zpracováním územní studie, která by měla řešit:

- prostorové uspořádání území prostřednictvím uličních řadů a velikosti pozemků určených k výstavbě,
- uspořádání jednotlivých uličních koridorů, aby byly v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., s tím, že musejí být široké nejméně 8 m (3 m v každém jízdním pruhu + chodník o šířce 2 m), s cílem plnit funkci veřejných prostranství,
- napojení obytných ploch na stávající komunikační systém v obci,
- stanovení prostorových regulativů (výška staveb, podíl zpevněných a nezpevněných ploch na stavebních pozemcích),
- vyhotovení územní studie je závazné po dobu 20 let od vydání územního plánu dle § 54 zákona č.183/2006 (stavební zákon).

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

Textová část územního plánu obsahuje 22 stran.

Grafická část dokumentace sestává celkem ze 6 výkresů.

#### **r. Údaje o počtu listů**

Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 36 listů.

### **IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu**

Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 2 výkresy:

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 7. | Koordinační výkres                          | 1 : 5 000 |
| 8. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |