

změna č.3 územního plánu

KOSMONOSY

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šímová (č. autorizace 05624)

Objednatel:

Město Kosmonosy

Pořizovatel:

Ing. Jan Šíma

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY	6
---	----------

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	10
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	12
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	13
5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	20
6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST	21
7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	21
8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	21
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	22
10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	28
11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	28
12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	30
13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	31
14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	35
15 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY, V PLATNÉM ZNĚNÍ	35
16 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	36

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo města Kosmonosy

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

26.5.2026

pořizovatel:

Městský úřad Kosmonosy

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY

Textová část územního plánu Kosmonosy, v platném znění se mění následovně:

- [1] V podkapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch se na konec tabulky vkládá řádek/text nový, který zní:

Z.111	OK.1 – občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední	Kosmonosy	1,795
-------	---	-----------	-------

- [2] V podkapitole E.3 Vymezení ploch v krajině se v tabulce ploch změn v krajině číslo „0,283“ ruší a nahrazuje se číslem „0,161“.
- [3] V podkapitole F.1.12 Plochy občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední (OK.1) se v části d) podmíněně přípustné využití doplňuje za konec textu text nový, který zní:
- „d.2) plocha Z.111 - realizace výstavby je podmíněna tím, že na minimálně 50 % z celkové plochy střech bude realizována zelená funkční střecha.“*
- [4] V kapitole VYMEZENÍ POJMŮ se u písm. dd) rodinný dům se číslo „20“ nahrazuje číslem „10“.
- [5] V kapitole F.1.6 Plochy bydlení individuální (BI) se v písm. c.1) ruší slovo „samostatně“ a nahrazuje se slovem „stavby a“.
- [6] V kapitole F.1.7 Plochy bydlení venkovské (BV) se v písm. c.1) doplňují na začátek bodu slova „stavby a“ a dále se ruší slova „areálového charakteru“ a nahrazují se textem „vyjma uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití“.
- [7] V kapitole F.1.7 Plochy bydlení venkovské (BV) se v písm. d.1 doplňuje za konec textu text nový, který zní: „a za splnění podmínky zajištění dostatečné kapacity parkovacích stání výlučně na pozemku stavebního záměru a současně podmínky zajištění nulových imisí hluku, světla, prachu, pachu apod. na sousední pozemky určené pro bydlení“.
- [8] V kapitole C.3 Vymezení ploch přestavby se plocha P.102 ruší.
- [9] V kapitole C.3 Vymezení ploch přestavby u plochy P.47 číslo „0,121“ nahrazuje číslem „0,237“.
- [10] V kapitole C.6 Vymezení systému sídelní zeleně se ruší index „P.102“.
- [11] V kapitole D.4 Veřejná prostranství se ruší index „P.102“.
- [12] V kapitole F.1.18 Plochy zeleň sídelní ostatní (ZS) se v písm. b.5) ruší index „a P.102“.
- [13] V kapitole F.1.17 Plochy veřejná prostranství jiná (PX) se v hlavním využití za slovo „prostranství“ doplňuje text nový, který zní: „náměstí“.
- [14] V úvodní kapitole VYMEZENÍ POJMŮ se za konec textu vkládá text nový, který zní:

nn) Výměnek – stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a výšky max. 5 m (při současném dodržení ustanovení kapitoly F.2.2 Maximální výška zástavby tohoto územního plánu) s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu. Výměnek musí dodržet odstupové vzdálenosti dle kapitoly F.2.6. Odstupové vzdálenosti výměnků tohoto územního plánu. Výměnek může mít maximálně jednu bytovou jednotku. Stavba pro bydlení definovaná v příloze č. 2 odst. 1 písm. q) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon se považuje pro účely tohoto územního plánu za výměnek.

- [15] V kapitole D.1.2 Doprava v klidu se v tabulce návrhu parkovacích stání a odstavování vozidel v části rodinné domy doplňuje za řádek „rodinný dům s více bytovými jednotkami a rodinný dům s nebytovými prostory“ řádek nový, který zní:

výměnek	se stanovuje:			
<i>..na každou bytovou jednotku do 80 m²</i>	<i>1 na byt</i>	<i>snížený</i>	<i>1,5</i>	<i>0%</i>

- [16] V úvodní kapitole VYMEZENÍ POJMŮ se za v bodě dd) rodinný dům v poslední větě vkládá za slova „považuje za“ text nový, který zní: „samostatnou“.
- [17] Za kapitolu F.2.5. se doplňuje kapitola nová, která zní:

F.2.6. Odstupové vzdálenosti technických a technologických zařízení a jejich součástí

(F117) Technologická a technická zařízení a jejich funkční součásti (např. vyústění centrálních vysavačů, vyústění technických zařízení, tepelná čerpadla a jejich venkovní jednotky, klimatizační jednotky, chladicí agregáty, čerpací stanice, domácí vodárny, bazénové technologie, domovní čistírny odpadních vod, technologie výtahů, plošin a výtahových šachet a další) lze umístit či vyústit na vnější straně objektu ve vzdálenosti nejméně 10 m od sousední stavby pro bydlení. V případě umístění zařízení nebo jeho součástí na vnější straně objektu ve výšce větší, než je největší výška sousední stavby pro bydlení, lze technické zařízení, technologické zařízení anebo jejich součásti umístit ve vzdálenosti nejméně 5 m od sousední stavby pro bydlení.

Současně platí požadavek, že technická a technologická zařízení nebo jejich součásti nelze umístit (ať již na vnější straně objektu či přímo na stavebním pozemku) blíže než 5 m od hranice sousedního pozemku.

Vzdálenost bude měřena mezi průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí nadzemních podlaží plánované stavby a stavby pro bydlení do vodorovné roviny.

(F118) Z opatření (F117) platí následující výjimky.

a) Pro vyústění odvodu tepla a spalin z plynových kotlů a zdrojů tepla na pevná paliva platí minimální odstupové vzdálenosti dané zákonem.

b) Pro vyústění kuchyňských digestoří platí minimální vzdálenost 3 m od hranic pozemků.

(F119) Při umístění nerušící výroby / služby v rodinném domě lze takovouto provozovnu umístit pouze tak, aby okna, dveře a jiné výplně otvorů této provozovny byly ve vzdálenosti nejméně 10 m od sousedního pozemku, který je územním plánem určen pro bydlení (plochy BI, BV) a současně nejméně 5 m od veřejného prostranství.

(F120) I při dodržení minimálních odstupových vzdáleností popsanych v bodech F117, F118 a F119 je nezbytné prokázat splnění ostatních požadavků tohoto územního plánu na kvalitu prostředí/pohodu bydlení, hlukové a další emisní limity a také prokázat splnění požadavků daných platnou právní úpravou.

- [18] V podkapitole F.1.1 Plochy smíšené obytné centrální (SC) v části nepřipustné využití se za text „stavby pro ubytování“ vkládá text nový, který zní: „(vyjma objektů hotelu na pozemcích parc. č. 1310/2, 1249/1, 1249/3, 1249/2, 1250/5, 1250/8 vše v k.ú. Kosmonosy)“.

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořizení změny č. 3 územního plánu Kosmonosy včetně schválení jejího zadání rozhodlo Zastupitelstvo města Kosmonosy dne 24.9.2025 usnesením č. ZM25092414.

Na základě schváleného zadání zpracoval pořizovatel pokyn projektantovi o zhotovení návrhu změna územního plánu. Po zpracování návrhu změny územního plánu vyhlásil pořizovatel společné jednání a veřejné projednání. Společné jednání a veřejné projednání proběhlo dne 19.1.2026.

K návrhu změny byly uplatněny souhlasná stanoviska, vyjma stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Připomínky nebyly uplatněny žádné.

V případě nesouhlasného stanoviska bylo svoláno dohodovací jednání a bylo dohodnuto doplnění zdůvodnění předpokládaného záboru půdního fondu.

Po společném a veřejném projednání byl o stanovisko požádán i Krajský úřad Středočeského kraje z hlediska posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, nadřazenou územně plánovací dokumentací a širších vztahů v území. Toto stanovisko bylo nesouhlasné z důvodu rozporu se Zásadami územního rozvoje středočeského kraje a z důvodu nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Projektant změny územního plánu doplnil odůvodnění ve vztahu k Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje a Krajskému úřadu byla předložena i výše uvedená dohoda. Následně byl požádán Krajský úřad o potvrzení o odstranění nedostatků. Po obdržení tohoto potvrzení byla změna č. 3 územního plánu Kosmonosy předložena k vydání Zastupitelstvu města Kosmonosy. O vydání změny č. 3 rozhodlo Zastupitelstvo města Kosmonosy dne 29.4.2026.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 38 a 39 stavebního zákona, které změna č. 3 územního plánu Kosmonosy, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se č. 3 územního plánu Kosmonosy.

2.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města je změnou č. 3 územního plánu Kosmonosy respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj města v oblasti občanské vybavenosti, podnikání a nabídky nových pracovních míst, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy koordinuje veřejné i soukromé zájmy. Přijaté řešení je koordinováno se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Kosmonosy. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města Kosmonosy.

2.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 39 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 3 územního plánu Kosmonosy využívá.
soulad s § 39 písm. b)	Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy vymezuje plochy s ohledem na stávající a plánované využití. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj města v oblasti podnikání.
soulad s § 39 písm. c)	Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy vymezuje novu zastavitelnou plochu občanské vybavenosti určenou pro komerční využití, zejména obchody a služby. Plocha je navrhována v návaznosti na zastavěné území, na hranici správního území města Kosmonosy a Mladá Boleslav. Řešení dostatečného zastoupení nabídky občanského vybavení se děje ve veřejném zájmu. Taktéž samotné umístění zastavitelné plochy je z hlediska ochrany nezastavěného území vhodně, zajišťují dostupnost pro okolní zástavbu rodinných domů a bytových domů.
soulad s § 39 písm. d)	Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Toto řešení se děje ve veřejném zájmu, jehož cílem je posílení zastoupení občanské vybavenosti ve městě Kosmonosy. Tato změna nemá negativní vliv na a veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.
soulad s § 39 písm. e)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. f)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. g)	Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy vymezuje novu zastavitelnou plochu občanské vybavenosti určenou pro komerční využití, zejména obchody a služby. Změna územního plánu tak posiluje zastoupení občanského vybavení ve městě a přispívá tak ke zkvalitnění bydlení.
soulad s § 19 písm. h)	Vymezením nové zastavitelné plochy občanské vybavenosti určené pro komerční využití nedochází k ovlivnění využitelnosti navazujícího území. Nastavené podmínky prostorové regulace odpovídají nastavené koncepci územního plánu Kosmonosy pro tuto lokalitu, resp. zastavitelná plocha vymezená změnou č. 3 nemá negativní dopad do charakteru území.
soulad s § 19 písm. i)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. j)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. l)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 písm. n)	Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy vymezuje novu zastavitelnou plochu občanské vybavenosti určenou pro komerční využití. Plocha je

navrhována v návaznosti na zastavěné území s možností napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezením plochy nedochází k novým nárokům na realizaci sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury ze strany města Kosmonosy.

soulad s § 19 písm. o) Není s ohledem na charakter změny řešen.

soulad s § 19 písm. p) Není s ohledem na charakter změny řešen.

soulad s § 19 písm. q) Není s ohledem na charakter změny řešen.

soulad s § 19 písm. r) Není s ohledem na charakter změny řešen.

soulad s § 19 písm. s) Není s ohledem na charakter změny řešen.

2.3 SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy je zpracována v souladu zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

3.1 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ

K návrhu změny byly uplatněny souhlasná stanoviska, vyjma stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. V případě nesouhlasného stanoviska bylo svoláno dohodovací jednání a bylo dohodnuto doplnění zdůvodnění předpokládaného záboru půdního fondu.

Po společném a veřejném projednání byl o stanovisko požádán i Krajský úřad Středočeského kraje z hlediska posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, nadřazenou územně plánovací dokumentací a širších vztahů v území. Toto stanovisko bylo nesouhlasné z důvodu rozporu se Zásadami územního rozvoje středočeského kraje a z důvodu nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Projektant změny územního plánu doplnil odůvodnění ve vztahu k Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje a Krajskému úřadu byla předložena i výše uvedená dohoda. Následně byl požádán Krajský úřad o potvrzení o odstranění nedostatků. Krajský úřad následně potvrdil odstranění nedostatků.

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (§ 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

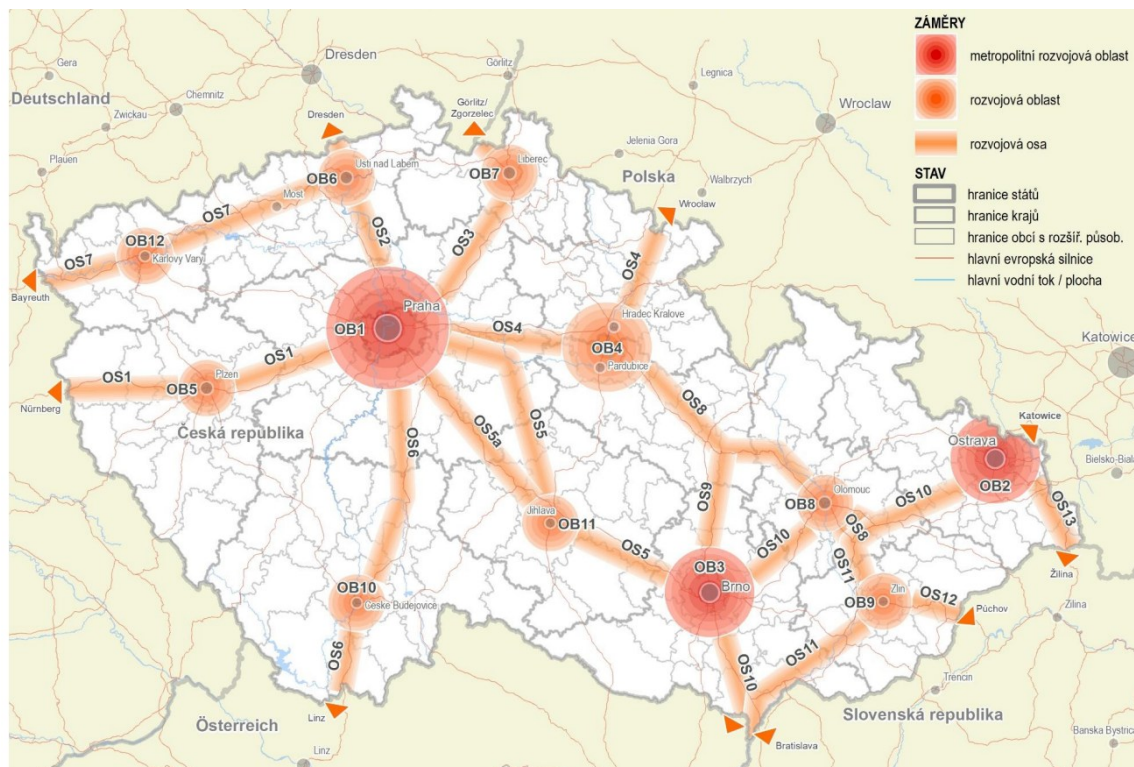
4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platná územně plánovací dokumentace města Kosmonosy tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platnou územně plánovací dokumentací, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

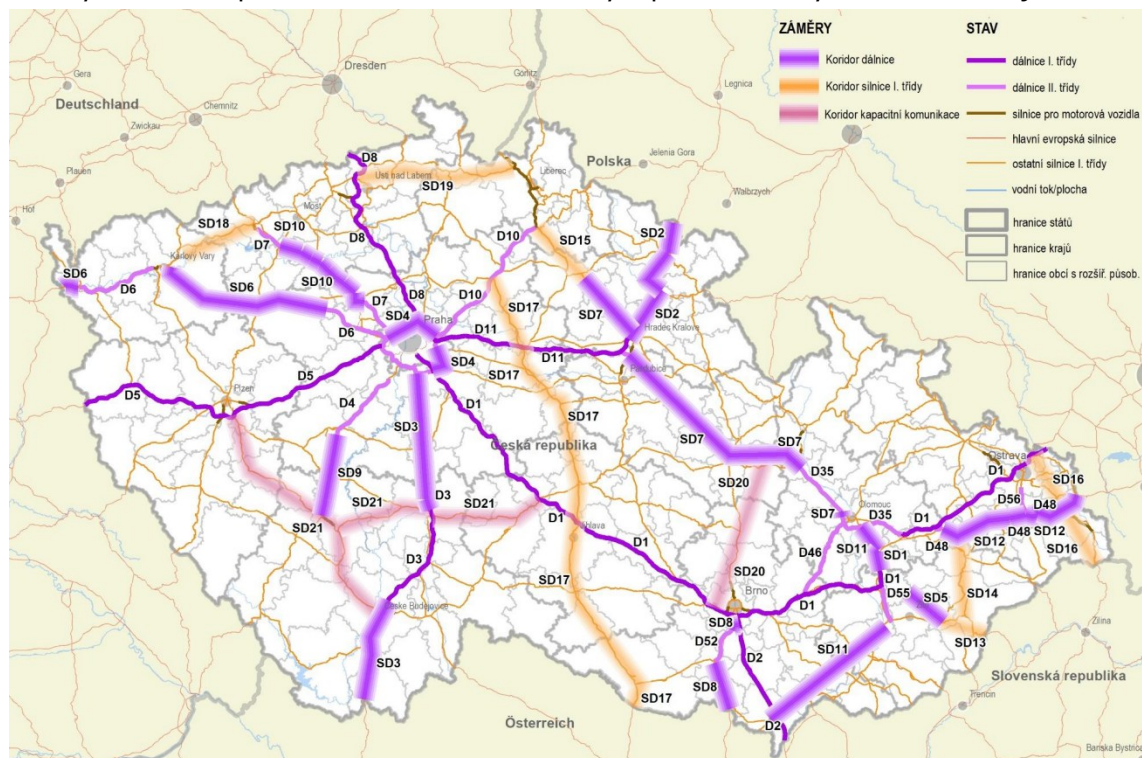
ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní zemí města Kosmonosy je součástí rozvojové osy OS3 Praha – Liberec – hranice ČR / Německo, Polsko (Görlitz / Zgorzelec). Rozvojová osa je vymezena z důvodu významného vlivu silnic D10 a R35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov. Změnou č. 3 územního plánu Kosmonosy s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.



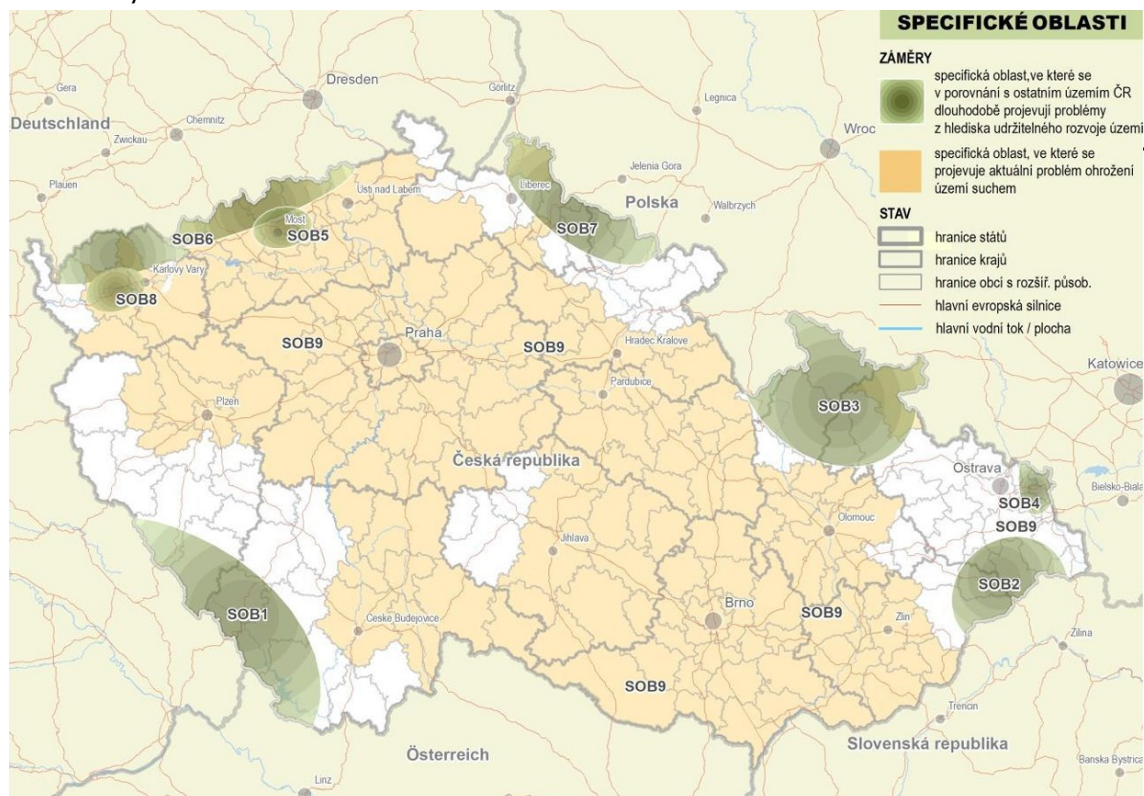
KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do řešeného území změny č. 3 územního plánu Kosmonosy žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.



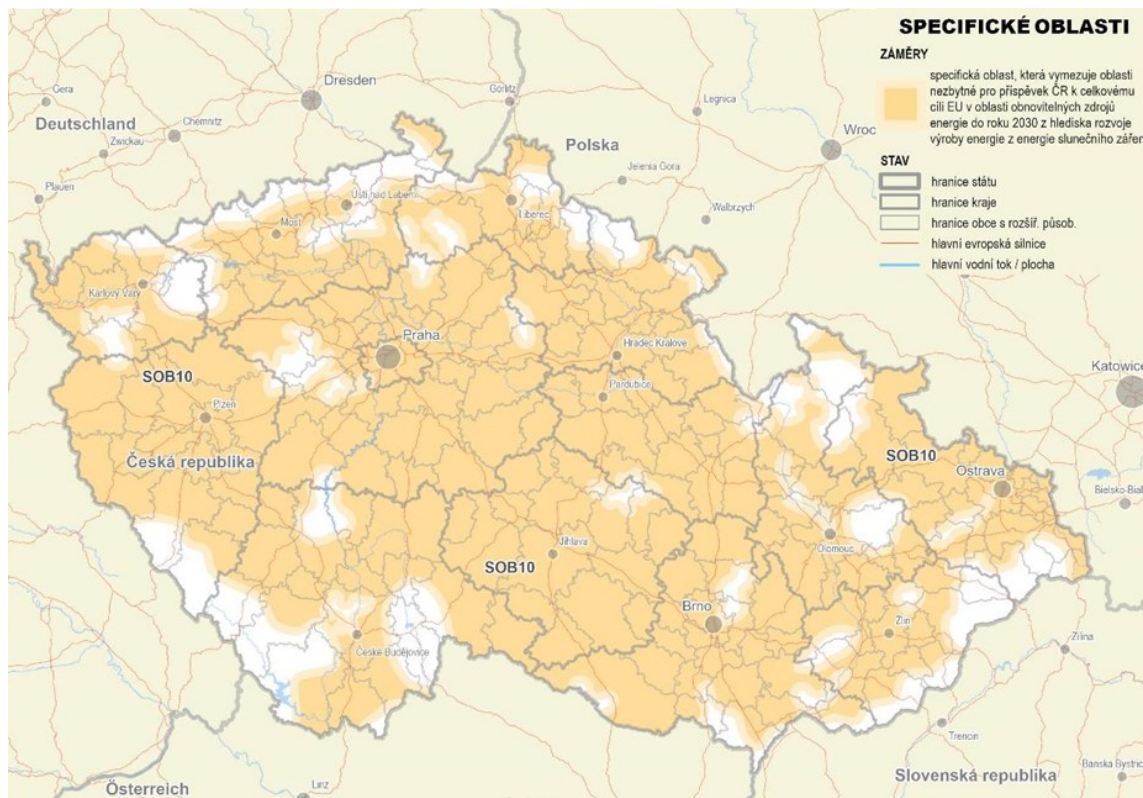
SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Správní země města Kosmonosy je součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán Kosmonosy v rámci nastavených koncepcí umožňuje tento specifický problém řešit. Změnou č. 3 územního plánu Kosmonosy nedochází ke změnám v nastavených koncepcích územního plánu, nedochází tedy k ovlivnění úkolů stanovených Politikou územního rozvoje ČR pro tuto oblast, plněných územním plánem Kosmonosy.



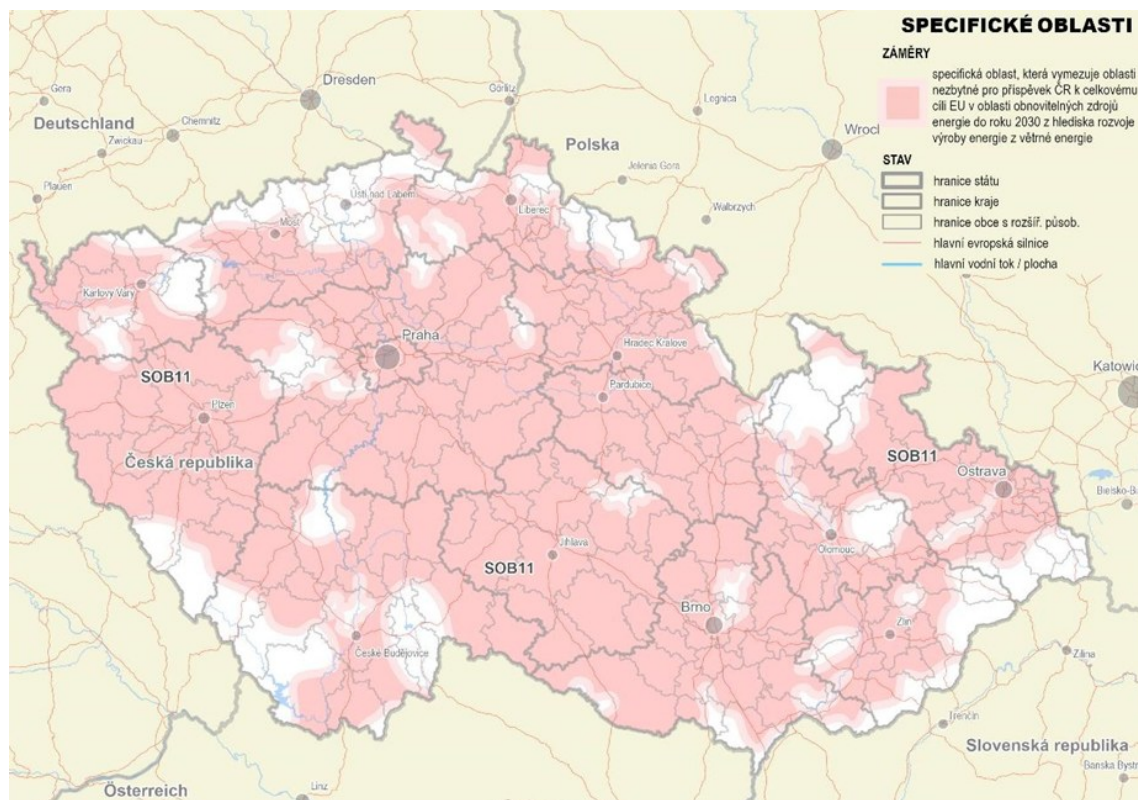
SLUNEČNÍHO ZÁŘENÍ

energie.



SPECIFICKÉ OBLASTI – OBLASTI NEZBYTNÉ PRO PŘÍSPĚVEK ČR K CELKOVÉMU CÍLI EU V OBLASTI OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE DO ROKU 2030 Z HLEDISKA ROZVOJE VÝROBY ENERGIE Z VĚTRNÉ ENERGIE

Řešené území je zahrnuto do oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy respektuje důvody pro její vymezení, nicméně nevymezuje žádné nové záměry v oblasti obnovitelných zdrojů elektrické energie.



4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu.

Správní území města Kosmonosy je součástí rozvojové osy republikového významu OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec a dále rozvojové osy krajského významu OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště.

Změnou č. 3 územního plánu obce Kosmonosy s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tyto osy. Tyto úkoly jsou platným územním plánem Kosmonosy respektovány.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy nemění vymezení územního systému ekologické stability dané územním plánem Kosmonosy (vyjma zúžení lokálního biokoridoru LBK.140), které je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Konkrétně se jedná o regionální biocentrum RC1236 – Vrch Baba u Kosmonos.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Konkrétně ve správním území města Kosmonosy zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují níže uvedené záměry dopravní infrastruktury.

- D025 koridor silnice I/16: úsek D10 (Kosmonosy) – Židněves, včetně MÚK Židněves
- D301 koridor dálnice D10: MÚK Kosmonosy
- D328 koridor silnice II/610: propojení MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín
- D307 – dálnice D10 v úseku MÚK Satalice

Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy respektuje vymezení těchto koridorů a nezasahuje do nich. Uvedené koridory se nachází mimo řešené území změny územního plánu.



záměry obsažené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění

- Záměr D025 koridor silnice I/16: úsek D10 (Kosmonosy) – Židněves, včetně MÚK Židněves je v územním plánu Kosmonosy vymezován jako koridor CNZ.02.
- Záměr D301 koridor dálnice D10: MÚK Kosmonosy je v územním plánu Kosmonosy vymezován jako koridor CNZ.01.
- Záměr D328 koridor silnice II/610: propojení MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín je v územním plánu Kosmonosy vymezován jako koridor CNZ.010.
- Záměr D307 – dálnice D10 v úseku MÚK Satalice je v územním plánu Kosmonosy vymezován jako koridor CNZ.01, resp. koridor CNZ.01 pro přestavbu MÚK Kosmonosy na dálnici D10 je zároveň vymezován i pro záměr o zřízení dálnice D10 o jeden jízdní pruh v každém směru v úseku MÚK Bezděčín – MÚK Kosmonosy. V návaznosti na tento koridor je vymezována plocha silniční dopravy Z.61a, která v územním plánu byla vymezována taktéž v případě potřeby pro možnost rozšíření dálnice D10. K předmětnému záměru lze uvést, že v současné době je již z větší části zrealizován.



výřez z hlavního výkresu územního plánu Kosmonosy, v platném znění

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platnou územně plánovací dokumentací, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platnou územně plánovací dokumentací, tudíž jsou podmínky ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot respektovány.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správný území města Kosmonosy se nachází v krajinném typu krajina příměstská. Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ neovlivňuje.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy je zpracována v souladu se zadáním změny schváleným Zastupitelstvem města Kosmonosy, které schválilo pořízení změny č. 3 územního plánu Kosmonosy. Ze zadání změny územního plánu vyplynuly níže uvedené požadavky. Změna, jak je uvedeno dále, tyto požadavky respektuje.

Požadavky zadání:

Změnit využití ploch s rozdílným způsobem využití z plochy MU.z (plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní) na plochy OK.1 (občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední).

Definovat pro řešené území podmínky prostorového uspořádání včetně nároků na minimální zastoupení zeleně. Předpokládá se maximální výška 10,5 m, minimální podíl zeleně 30 %, struktura zástavby volná. Zároveň mohou být ve změně územního plánu s využitím prvků regulačního plánu určeny další požadavky ve vztahu k modrozeleně infrastruktuře jako je řešení zelených střech a práce s vodou.

Respektování požadavků:

Změna územního plánu změnila využití z plochy MU.z (plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní) na plochy OK.1 (občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední).

Zároveň došlo změnou územního plánu k definování podmínek prostorového uspořádání.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Kosmonosy z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Kosmonosy z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

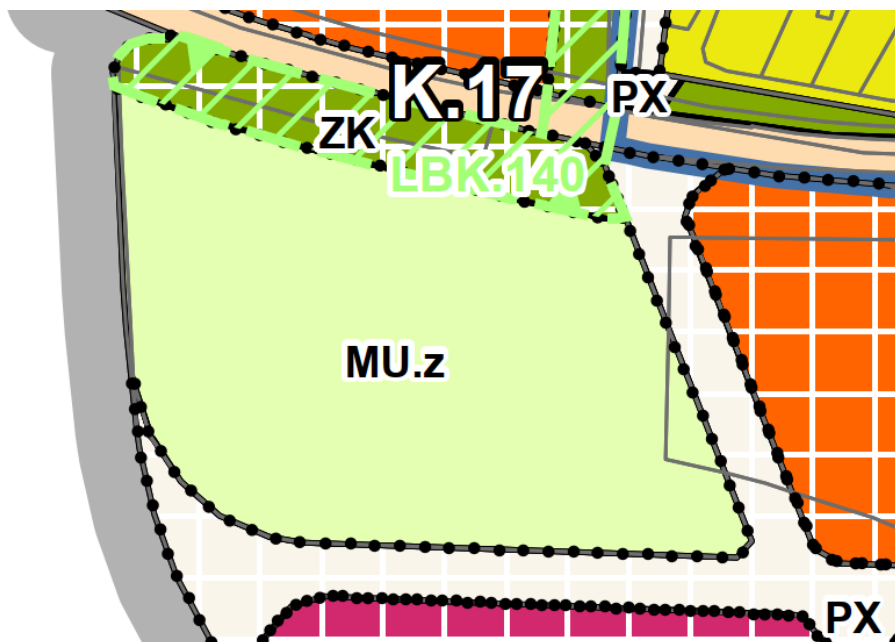
Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Kosmonosy z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

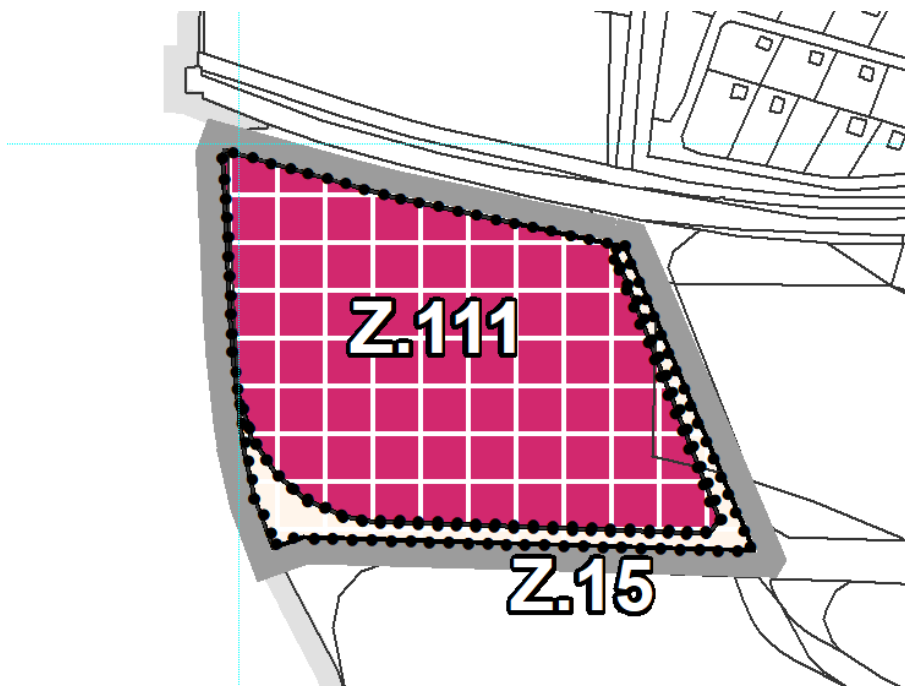
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY VYUŽITÍ PLOCHY, NASTAVENÍ PROSTOROVÉ REGULACE A ZPŘESNĚNÍ ÚSES

Změna územního plánu změnila využití z plochy MU.z (plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní) na plochy OK.1 (občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední), resp. vymezila novou zastavitelnou plochu Z.111. Tato plocha je určena pro realizaci občanské vybavenosti určenou pro komerční využití, zejména obchody a služby. Důvodem vymezení této plochy je posílení zastoupení občanské vybavenosti ve městě Kosmonosy. Plocha je navrhována v návaznosti na zastavěné území, na hranici správního území města Kosmonosy a Mladá Boleslav. Její umístění je v tomto území nanejvýš vhodné, neboť zajistí dostupnost občanské vybavenosti jak ze stávajícího zastavěného území, tak i z navrhovaných, pro výstavbu určených, zastavitelných ploch.

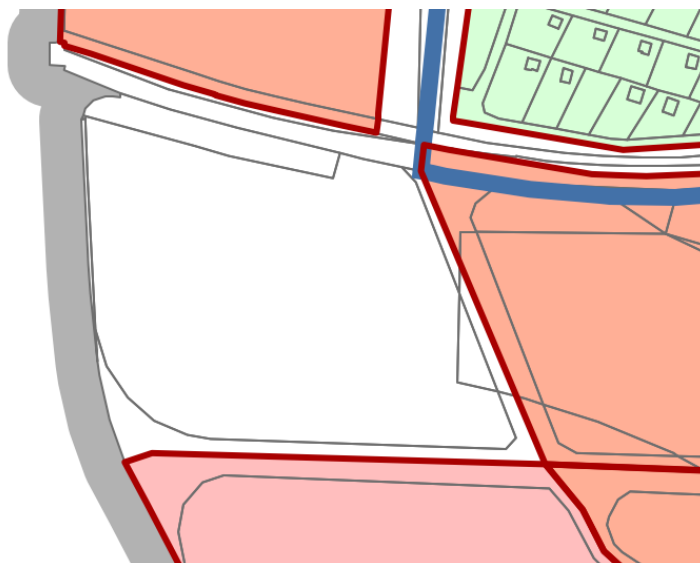


výřez ze stávajícího územního plánu Kosmonosy, v platném znění – hlavní výkres

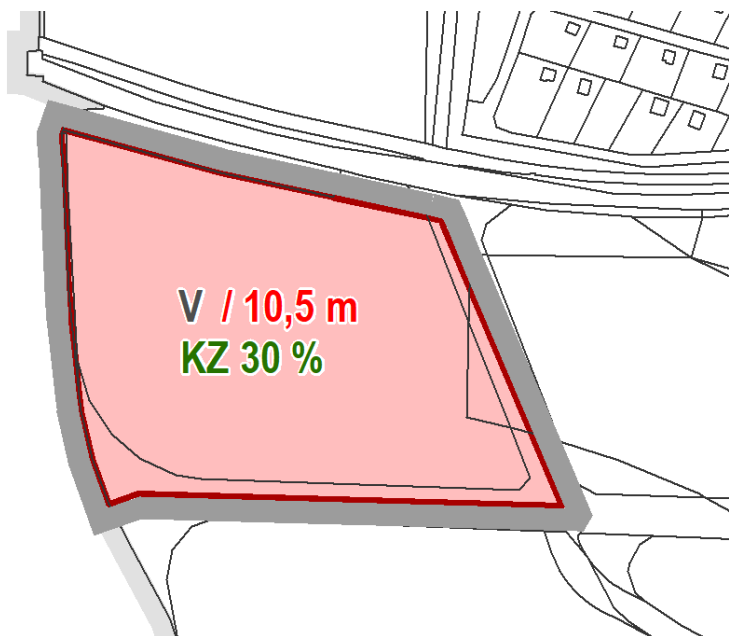


výřez z návrhu změny č. 3 územního plánu Kosmonosy – hlavní výkres

S ohledem na nutnost navrhnout podmínky prostorové regulace a vhodně tak navázat na v územním plánu definované lokality prostorové regulace bylo nutné řešené území rozšířit i částečně na zastavitelnou plochu Z.15 určenou pro realizaci komunikace, aniž by ji změna č. 3 územního plánu, jakkoliv změnila.



výřez ze stávajícího územního plánu Kosmonosy, v platném znění – hlavní výkres, urbanistická koncepce

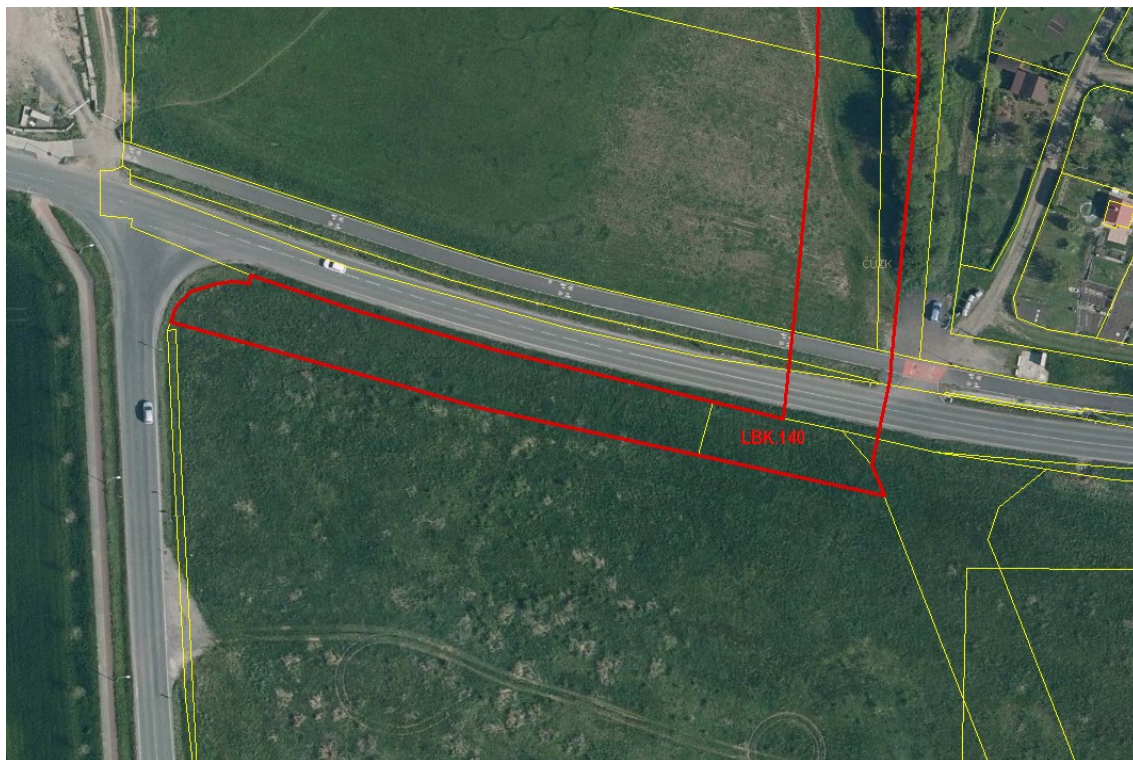


výřez z návrhu změny č. 3 územního plánu Kosmonosy – hlavní výkres, urbanistická koncepce s

Zároveň s ohledem na vlastnické vztahy a možnost situování celého záměru občanské vybavenosti, budoucích obchodů a služeb dochází ve změně č. 3 územního plánu Kosmonosy ke zúžení lokálního biokoridoru LBK.140 při zachovávání jeho možné funkčnosti a minimálních parametrů.



vymezení lokálního biokoridoru ve stávajícím územním plánu Kosmonosy, v platném znění – podklad orotofotomapa



vymezení lokálního biokoridoru v návrhu změny č. 3 územního plánu Kosmonosy – podklad orotofotomapa

9.2 UPŘESNĚNÍ POJMU RODINNÝ DŮM

Cílem zmenšení možnosti jiného využití, než je využití bydlení v rodinném domě má za cíl zvýšit komfort a pohodu bydlení v lokalitách rodinných domů a omezit možné negativní jevy z jiných činností (např. hluk, doprava, prašnost).

9.3 UPŘESNĚNÍ VYUŽITÍ V PLOCHÁCH BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO A BYDLENÍ VENKOVSKÉHO

Cílem omezení využití v plochách bydlení je zvýšit komfort a pohodu bydlení v lokalitách rodinných domů a omezit možné negativní jevy plynoucí z možných staveb občanského vybavení nebo staveb pro podnikání (např. hluk, doprava, prašnost).

9.4 ZMĚNA VYUŽITÍ PLOCHY P.102 NA P.47

Plocha přestavby P.102 byla zrušena a nahrazena plochou P.47. Důvodem je umožnění realizace nového náměstí, zeleně, zastávky autobusů atd. Zatímco plocha P.102 byla navrhována s využitím „zeleň sídelní ostatní“ s možností realizace zpevněných ploch nebo autobusového nádraží, plocha P.47 je přímo územním plánem určena pro realizaci nového náměstí. S ohledem na větší prostorovou variabilitu při návrhu nového řešení náměstí s cílem co nejvhodnějšího situování náměstí, zeleně, autobusové zastávky atd. bylo přistoupeno k rozšíření plochy P.47.

9.5 DEFINOVÁNÍ POJMU VÝMĚNEK A NASTAVENÍ REGULACE JEHO UMISŤOVÁNÍ

Stavební zákon vymezuje základní technické a provozní parametry výměnků jako jednoduchých staveb pro bydlení, zejména z hlediska maximální zastavěné plochy, výšky, podlažnosti, odstupových vzdáleností a základních environmentálních požadavků. Tyto podmínky však samy o sobě neřeší širší urbanistické, prostorové a dlouhodobé rozvojové souvislosti území, které jsou předmětem územního plánování a ochrany veřejného zájmu. Přestože stavební zákon umožňuje umisťování výměnků jako jednoduchých staveb pro bydlení, je z hlediska ochrany urbanistické koncepce, kapacit infrastruktury a kvality bydlení nezbytné jejich umístění koordinovat i na úrovni územně plánovací dokumentace. Z těchto důvodů změna územního plánu nad rámec stavebního zákona definuje základní parametry regulace, jejíž cílem je:

1. Ochrana urbanistické koncepce a prostorového uspořádání sídla

Výměnky, přestože jsou plošně i výškově omezené, představují samostatné objekty bydlení, které mají potenciál významně ovlivnit strukturu zástavby. Bez koordinace může docházet k:

- postupnému zahušťování pozemků bez návaznosti na koncepci zástavby,
- narušení tradiční parcelace a uspořádání sídel, zejména ve venkovském prostředí,
- vzniku neprůhledných a vnitroblokových struktur s omezenou kvalitou bydlení.

Územní plánování musí řešit nejenom jednotlivou stavbu, ale i kumulativní dopady jejich opakovaného umisťování v území.

2. Prevence faktického vzniku další bytové jednotky bez odpovídající infrastruktury

Výměnek je často užíván jako plnohodnotná bytová jednotka s dlouhodobým užíváním. Nekoncepční umisťování těchto staveb může vést k:

- nárůstu počtu obyvatel nad rámec kapacit technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, doprava),
- zvýšeným nárokům na parkování a obslužnost území,
- tlaku na veřejnou vybavenost, aniž by byl tento rozvoj územně koordinován.

Nastavená regulace tak umožňuje posoudit, zda je území schopno tento nárůst dlouhodobě unést.

3. Ochrana kvality bydlení a sousedských vztahů

Přestože stavební zákon stanoví minimální odstupové vzdálenosti, neřeší vždy:

- vztahy k obytným místnostem sousedních staveb,
- dopady na oslunění, osvětlení a soukromí,
- hlukovou a provozní zátěž spojenou s dalším bydlením na pozemku.

Nastavená regulace tak umožňuje zohlednit místní podmínky a předejít konfliktům v území, které by jinak byly řešeny až ex post.

4. Zamezení nežádoucího precedentu a obcházení regulace zástavby

Bez jasně stanovených pravidel může docházet k využívání výměnků jako nástroje k obcházení regulace intenzity zástavby, kdy:

- výměnek fakticky nahrazuje další rodinný dům,
- dochází k řetězení výměnků na jednom pozemku v čase,
- původní koncepce jednopodlažní, rozvolněné zástavby je postupně narušována.

Koordinace těchto staveb v územním plánu je proto klíčová pro zachování rovnosti podmínek a právní jistoty v území.

9.6 ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBY ŘEŠENÍ ODSUPOVÝCH VZDÁLENOSTÍ TECHNICKÝCH A TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ

Technická a technologická zařízení a jejich součásti (zejména technologická zařízení výroby, energetická zařízení, chladicí jednotky, kompresory, vzduchotechnická zařízení, transformátory, záložní zdroje, zařízení odpadového hospodářství, vyústění centrálních vysavačů, vyústění technických zařízení, tepelná čerpadla a jejich venkovní jednotky, klimatizační jednotky, chladicí agregáty, čerpací stanice, domácí vodárny, bazénové technologie, domovní čistírny odpadních vod, technologie výtahů, plošin a výtahových šachet apod.) představují specifický typ staveb a zařízení, jejichž provoz má potenciál významně ovlivňovat své okolí. Jejich vlivy se často neuplatňují pouze v rámci vlastního pozemku, ale zasahují i do sousedních pozemků, zejména do území s obytnou, pobytovou nebo rekreační funkcí.

Řešení odstupových vzdáleností těchto zařízení již na úrovni územního plánu je proto nezbytné z následujících důvodů:

1. Prevence negativních vlivů na pohodu bydlení

Provoz technických a technologických zařízení je zpravidla spojen s emisemi hluku, vibrací, pachových látek a prachových částic. Jedná se o vysoce konfliktní vlivy, které mohou výrazně zhoršovat užívání území, pohodu bydlení. Tyto vlivy:

- mají dlouhodobý a kumulativní charakter,
- při kumulaci více zdrojů zátěže mohou působit i při splnění hygienických limitů jako výrazně rušivé,
- zásadně ovlivňují subjektivně vnímanou kvalitu a pohodu bydlení.

Odstupové vzdálenosti představují účinný preventivní nástroj k omezení těchto vlivů ještě před zahájením konkrétního záměru. Stanovení odstupových vzdáleností ve změně územního plánu umožňuje předcházet situacím, kdy by technická zařízení byla umístována v bezprostřední blízkosti obytných staveb, a tím chránit pohodu bydlení jako veřejný zájem.

2. Ochrana estetických hodnot a obrazu sídla

Technická a technologická zařízení mají zpravidla výrazný utilitární charakter, který může negativně ovlivnit:

- vizuální kvalitu veřejného prostoru,
- charakter zástavby,
- pohledové vztahy v území.

Řešení odstupů ve změně územního plánu umožňuje omezit vizuální dominanci těchto zařízení a chránit exponované pohledy.

3. Zajištění předvídatelnosti a právní jistoty v území

Stanovení odstupových vzdáleností ve změně územního plánu:

- vytváří předvídatelný rámec pro investory i obyvatele,
- snižuje riziko následných konfliktů v území,
- omezuje potřebu individuálních výjimek a ad hoc řešení.

Změna územního plánu, resp. územní plán tak plní svou koordinační funkci a předchází sporům, které by jinak vznikaly až v navazujících řízeních.

4. Zohlednění kumulativních a dlouhodobých dopadů

Individuální posuzování jednotlivých záměrů často nepostihuje kumulativní účinky více zařízení v území. Změna územního plánu umožňuje:

- posoudit souběh více technologických zdrojů,
- zabránit postupnému zhoršování kvality prostředí,
- chránit území před nevratnými změnami charakteru.

Odstupové vzdálenosti tak představují nástroj dlouhodobé prevence negativních vlivů.

5. Uplatnění převažujícího veřejného zájmu

Pohoda bydlení, ochrana zdraví obyvatel a kvalita životního prostředí patří mezi základní veřejné zájmy, které územní plánování chrání. Řešení odstupových vzdáleností technických a technologických zařízení nepředstavuje nepřiměřené omezení rozvoje, ale legitimní regulační nástroj, který vyvažuje technické a provozní potřeby s ochranou obytného a pobytového prostředí.

Stanovení odstupových vzdáleností technických a technologických zařízení v územním plánu je nezbytným preventivním opatřením k ochraně pohody bydlení, kvality veřejného prostoru a dlouhodobé udržitelnosti rozvoje území, neboť umožňuje zohlednit hlukové, pachové, prašné i vizuální vlivy těchto zařízení v širších urbanistických souvislostech. Nastavené vzdálenosti představují minimální odstup, při kterém lze vhodně výše uvedené důvody eliminovat nebo omezit na nezbytně nutný rozsah.

9.7 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 3 územního plánu Kosmonosy nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy nevymezuje žádné nové plochy nebo koridory, které by měly dopad do správních území sousedních obcí.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 3 územního plánu Kosmonosy nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve změně č. 3 územního plánu Kosmonosy je navrhována nová plocha občanské vybavenosti Z.111. Tato plocha je určena pro realizaci občanské vybavenosti určenou pro komerční využití, zejména obchody a služby. Důvodem vymezení této plochy je posílení zastoupení občanské vybavenosti ve městě Kosmonosy. Plocha je navrhována v návaznosti na zastavěné území, na hranici správního území města Kosmonosy a Mladá Boleslav. Její umístění je v tomto území

nanejvýš vhodné, neboť zajistí dostupnost občanské vybavenosti jak ze stávajícího zastavěného území, tak i z navrhovaných, pro výstavbu určených, zastavitelných ploch.

V případě vymezené plochy Z.111 je dán předpoklad, že vymezením plochy dojde i k realizaci výstavby v ní. V rámci dané plochy jako podklad pro změnu územního plánu a dále jako podklad pro dokumentaci k povolení záměru byla zpracována studie umístění budoucí výstavby. V případě jiných ploch vymezených pro občanské vybavení v územním plánu Kosmonosy není dán předpoklad pro jejich brzkou realizaci. Změna územního plánu a její vydání je tak žádoucí k podpoře dostatečného zastoupení občanské vybavenosti ve městě Kosmonosy.





Ukázky možného řešení budoucí výstavby v ploše Z.111

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 3 územního plánu Kosmonosy jsou navrhovány prvky regulačního plánu, a to v rámci podmínek prostorové regulace. Důvody použití této větší podrobnosti jsou uvedeny níže.

Důvodem této zvolené podrobnosti v rámci podmínek prostorového uspořádání je naplňování podpory výstavby občanské vybavenosti respektující stávající charakter lokality a taktéž strukturu zástavby. Cílem je neumožnit takovou výstavbu, která by svou podobou nebo využitím odporovala nebo se vymykala z již stávající výstavby v dané lokalitě. Zároveň je cílem zajistit i dostatečné a žádoucí řešení modrozelené infrastruktury spočívající např. v povinnosti řešení zelených střech. Větší podrobnost tak umožňuje lépe definovat charakter a strukturu budoucí zástavby.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

13.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	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.					
Z.111	OK.1 – občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední	1,67	0	0	0	1,67	0	0	0	0	0	0
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,67	0	0	0	1,67	0	0	0	0	0	0

Zastavitelná plocha Z.111 má celkovou výměru 1,795 ha, nicméně zastavitelná plocha se skládá z části občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední (OK.1) a veřejné prostranství jiné (PX). Část PX je přebírána ze stávajícího územního plánu Kosmonosy beze změny. Do zastavitelné plochy Z.111 byla tato část převzata z důvodu nastavení urbanistické koncepce – regulace lokalit, viz. hlavní výkres – urbanistická koncepce. K faktickému záměru změnou územního plánu tedy dochází pouze v části OK.1 – občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední.

13.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

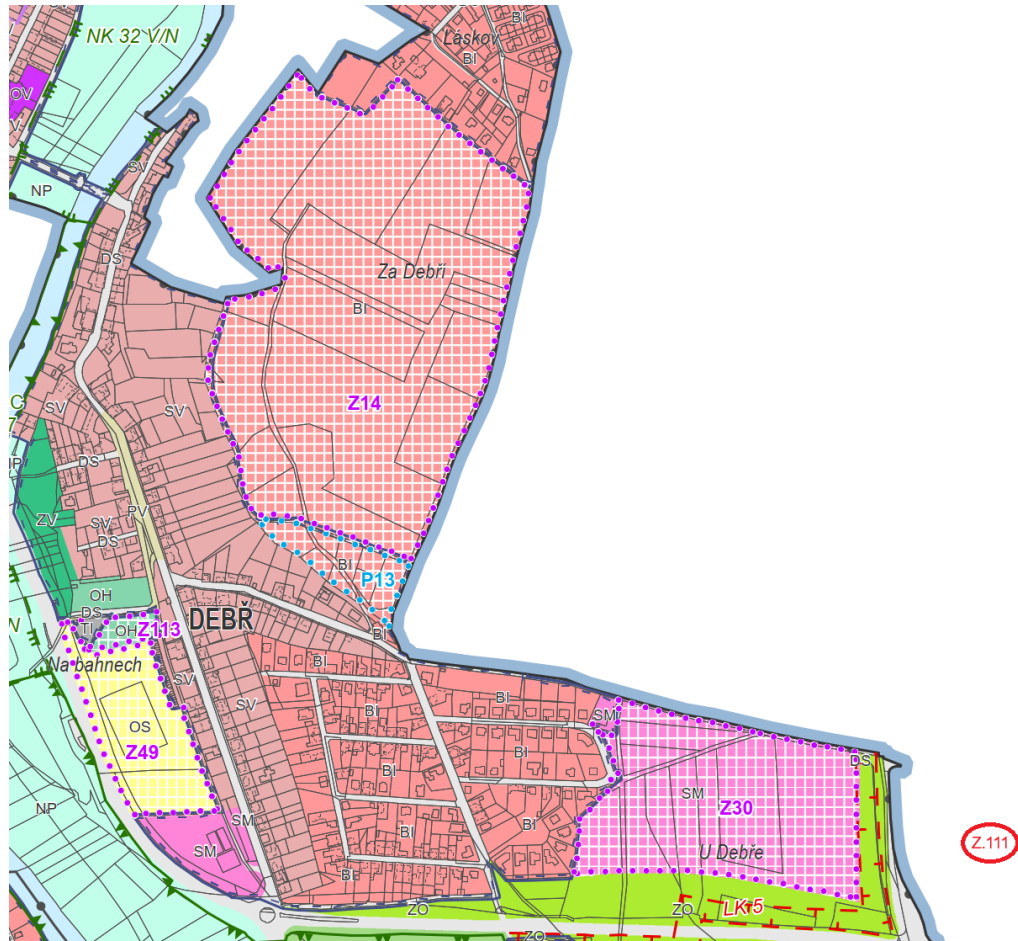
K záborům půdního fondu I. a II. třídy ochrany změnou územního plánu nedochází.

13.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

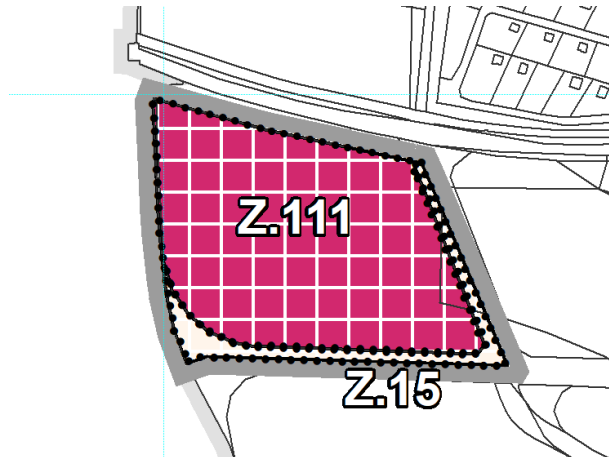
Vymezení plochy Z.111 v území

Ve změně č. 3 územního plánu Kosmonosy je navrhována nová plocha občanské vybavenosti Z.111. Zastavitelná plocha Z.111 je situována na půdách IV. třídy ochrany. Tato plocha je určena pro realizaci občanské vybavenosti určenou pro komerční využití, zejména obchody a služby. V případě vymezené plochy Z.111 je dán předpoklad, že vymezením plochy dojde i k realizaci výstavby v ní. V rámci dané plochy jako podklad pro změnu územního plánu a dále jako podklad pro dokumentaci k povolení záměru byla zpracována studie umístění budoucí výstavby. Plocha je navíc umístěna v návaznosti na stávající liniové prvky v území (např. komunikace, doprovodná zeleň), čímž se minimalizuje zásah do souvislých zemědělských ploch a podporuje racionální využití území.

Z urbanistického hlediska přináší vymezení plochy Z.111 efektivní využití již částečně urbanizovaného prostoru na rozhraní dvou měst. Retailová funkce zde bude sloužit nejen obyvatelům města Kosmonosy, ale i přilehlým částem města Mladá Boleslav. Díky poloze na hranici správních území dochází k synergickému využití občanské vybavenosti oběma městy, což snižuje potřebu vzniku dalších obdobných ploch na jiných, potenciálně cennějších zemědělských půdách v širším území. Navíc za správní hranicí města Mladá Boleslav jsou navrženy větší plochy pro bydlení individuálního a ve správním území obce Bradlec jsou navrženy plochy rekreace. Retail tedy bude využit i z pohledu této nové výstavby. Koncentrace občanské vybavenosti do jedné vhodně situované lokality tak přispívá k ochraně zemědělského půdního fondu v regionálním měřítku, neboť omezuje tlak na rozptýlenou zástavbu a zábor dalších zemědělských ploch.



Výřez z návrhu územního plánu Mladá Boleslav



výřez z návrhu změny č. 3 územního plánu Kosmonosy – hlavní výkres

Důvody vymezení plochy Z.111

Důvodem vymezení této plochy je posílení zastoupení občanské vybavenosti ve městě Kosmonosy. Plocha je navrhována v návaznosti na zastavěné území, na hranici správního území města Kosmonosy a Mladá Boleslav. Její umístění je v tomto území nanejvýš vhodné, neboť zajistí

dostupnost občanské vybavenosti jak ze stávajícího zastavěného území, tak i z navrhovaných, pro výstavbu určených, zastavitelných ploch.

Vymezení plochy občanského vybavení určené pro obchody, restaurace a služby v územním plánu je odůvodněno potřebou zajistit odpovídající obslužnost území a reagovat na současný i předpokládaný rozvoj sídla. Rozvoj obytné funkce, včetně vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, přirozeně generuje zvýšené nároky na dostupnost základní i vyšší občanské vybavenosti. Bez adekvátního doplnění funkcí, jako jsou maloobchod, stravovací zařízení a služby, by docházelo ke zhoršování kvality života obyvatel a ke zvyšování nutnosti dojížděky za těmito službami do jiných částí území či okolních měst.

Vymezení nové plochy umožňuje vytvořit lokálně dostupné centrum služeb, které bude sloužit jak stávajícím obyvatelům, tak i obyvatelům nově rozvíjených lokalit. Tím se posiluje funkční vyváženost území a podporuje princip krátkých vzdáleností, což má pozitivní dopady jak na dopravní zatížení, tak na životní prostředí.

Zároveň je nezbytné konstatovat, že stávající plochy občanského vybavení v území nejsou z kapacitních či lokalizačních důvodů schopny v dostatečné míře pokrýt budoucí potřeby. V některých případech není reálný předpoklad jejich využití v krátkodobém horizontu, a proto je účelné vymezit nové, reálně využitelné plochy. Navrhovaná plocha vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit, podporu místní ekonomiky a vznik pracovních příležitostí. Současně přispívá k posílení sociální soudržnosti, neboť zařízení jako obchody, restaurace a služby plní i významnou komunitní funkci.

V neposlední řadě je vymezení plochy vhodné i z hlediska širších územních vztahů. Strategicky umístěná plocha občanského vybavení může sloužit nejen obyvatelům daného sídla, ale i obyvatelům přilehlých území, čímž dochází k efektivnějšímu využití infrastruktury a omezení potřeby vzniku dalších obdobných zařízení v území.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že vymezení plochy občanského vybavení pro obchody, restaurace a služby je nezbytné pro zajištění kvalitního a udržitelného rozvoje území, odpovídající úrovně obslužnosti a celkové funkční vyváženosti sídla.

V územním plánu Kosmonosy jsou vymezeny taktéž jiné plochy pro realizaci komerční občanské vybavenosti nebo ploch pro výrobu a skladování, plochy smíšené obytné umožňující taktéž částečně realizaci občanské vybavenosti komerční. Část těchto ploch je již využita nebo probíhá projektová příprava, konkrétně v ploše přestavby P.22 se zpracovává územní studie a připravuje se projektová dokumentace, v ploše Z.04 je zpracována studie pro výstavbu, v ploše Z.84 je zpracováno povolení záměru, v plochách Z.40b a Z.40a se řeší nová územní studie, plochy Z.65a a Z.65b jsou již zastavěny.

Vymezení zastavitelné plochy Z.111 pro občanskou vybavenost ve změně č. 3 územního plánu Kosmonosy představuje zásah do zemědělského půdního fondu, který je však v daném případě odůvodnitelný na základě vyváženého posouzení veřejných zájmů.

Vymezení plochy Z.111 ve vztahu k zemědělskému půdnímu fondu (ZPF)

K záboru dochází na půdách IV. třídy ochrany, tedy na půdách s nižší bonitou a omezeným významem pro intenzivní zemědělské využití. Z hlediska ochrany ZPF je tak respektována zásada přednostního využívání méně kvalitních půd, přičemž nedochází k dotčení půd I. a II. třídy ochrany, které jsou z hlediska veřejného zájmu na ochraně ZPF prioritní.

Umístění plochy Z.111 bylo zvoleno tak, aby zásah do ZPF byl minimalizován nejen z hlediska kvality půd, ale i z hlediska prostorového uspořádání území. Plocha navazuje na zastavěné území a územním plánem vymezené zastavitelné plochy a nepředstavuje izolovaný zásah do volné

krajiny. Nedochozí tak k nežádoucí fragmentaci zemědělských ploch ani ke ztížení jejich obhospodařování. Záměr respektuje stávající strukturu zemědělských půdních bloků.

Významným aspektem je rovněž skutečnost, že realizace retailové funkce v této lokalitě přispívá ke koncentraci občanské vybavenosti (a to i z pohledu sousedního města Mladá Boleslav a obce Bradlec) do jednoho vhodně dostupného místa. Tím dochází k omezení potřeby vymezování dalších obdobných ploch v území, které by mohly zasahovat i do kvalitnějších zemědělských půd. Z pohledu ochrany ZPF v širším územním kontextu tak lze tento záměr považovat za racionální a šetrné řešení.

Veřejný zájem na ochraně ZPF je tedy v daném případě vyvážen veřejným zájmem na rozvoji sídelní struktury, dostupnosti služeb a hospodárném využívání území. Převahu lze přiznat zájmu na zajištění občanské vybavenosti, a to za situace, kdy:

- zábor se týká půd nižší kvality,
- rozsah záboru je omezen na nezbytné minimum,
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací
- nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území, neboť záměr je realizován v těsné návaznosti na plochy vzrostlé zeleně a v souběhu se zemědělskými cestami,
- umístění plochy podporuje kompaktní rozvoj území a eliminuje tlak na další zábory zemědělské půdy.

S ohledem na uvedené skutečnosti lze konstatovat, že vymezení plochy Z.111 představuje přiměřený zásah do zemědělského půdního fondu, který je odůvodněn převažujícím veřejným zájmem na zajištění dostupné občanské vybavenosti pro města Kosmonosy i Mladá Boleslav při současném respektování principů ochrany ZPF.

13.4 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnu č. 3 územního plánu Kosmonosy nedochází k novým záborům PUPFL.

14 VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu změny č. 3 územního plánu Kosmonosy nebyly uplatněny žádné připomínky.

15 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY, V PLATNÉM ZNĚNÍ

Viz samostatná příloha změny č. 3 územního plánu Kosmonosy „Změna č. 3 územního plánu Kosmonosy – vyznačení změn v územním plánu Kosmonosy, v platném znění“.

16 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem je součástí spisu změny č. 3 územního plánu Kosmonosy.

Poučení

Proti změně č. 3 územního plánu Kosmonosy vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

PharmDr. Eduard Masarčík

starosta města

JUDr. Ladislav Řípa

místostarosta města