

změna č.1 územního plánu

KOSMONOSY

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šimová (č. autorizace 05624), Ing.arch. Štěpánka Ťukalová (č. autorizace 01151)

Objednatel:

Město Kosmonosy

Pořizovatel:

Ing. Jan Šíma

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo města Kosmonosy

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

16.7.2024

pořizovatel:

Městský úřad Kosmonosy

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	58
2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	58
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	58
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	63
5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	66
6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	66
7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	66
8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	67
9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	71
10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	72
11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	72
12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO.....	72
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	72
14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	73
15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	80
16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	97

Zastupitelstvo města Kosmonosy, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, aplikovaném na základě ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSMONOSY

Textová část se mění následovně:

[1] V kapitole Vymezení pojmů se text ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní:

Pro účely územního plánu se rozumí:

- a) **areál** – oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití, zahrnující rovněž plochy zeleně, manipulační plochy, plochy pro parkování a odstavování vozidel uživatelů areálu apod.,
- b) **stavební pozemek** – pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k zastavění. Stavební pozemek může být vymezen přes více ploch s rozdílným způsobem využití, resp. stavební pozemek může zahrnovat i více ploch s rozdílným způsobem využití.
- c) **stavba** – stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Dočasnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Souborem staveb se v tomto zákoně rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem. Pro účely tohoto územního plánu se za stavbu považují také veškeré terénní úpravy vč. navážek, stavby liniové (komunikace, technická infrastruktura apod.) a plošné (parkoviště, zpevněné plochy, terasy apod.).
- d) **zařízení** – technické zařízení nebo reklamní zařízení, pokud nejde o stavbu, které vzniká za účelem užívání na určitém místě. Reklamním zařízením se rozumí panel, tabule, deska nebo konstrukce, které slouží k šíření reklamy nebo jiných informací. Reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu.
- e) **ustupující podlaží** – podlaží nad posledním podlažím, jehož obvodové stěny ustupují po celém obvodu vnějšího líce obvodové stěny budovy minimálně o 2 metry.
- f) **nadzemní podlaží** – každé podlaží, které má alespoň v jednom bodě úroveň podlahy nad původním rostlým terénem, tj. nad úrovní terénu před zahájením realizace stavebního záměru. Do počtu nadzemních podlaží se započítávají všechna podlaží plnohodnotná i ustupující, všechna případná mezipodlaží a podkroví. Samostatným nadzemním podlažím není mezipodesta na schodištích.
- g) **plocha (stavebního) záměru / plocha dotčená (stavebním) záměrem** – celková plocha pozemků, na nichž je navržen stavební záměr;
- h) **uživatel plochy** – osoby, které v dané ploše bydlí, pracují a / nebo provozují svou podnikatelskou činnost a / nebo legálně využívají zařízení občanské vybavenosti a další zařízení v dané ploše,
- i) **stabilizovaná plocha** – část území, jehož využití je v souladu se způsobem stanoveným v ÚP a v němž je možné pouze zachování, dotvoření či rehabilitace stávající urbanistické či krajinné struktury, bez zásadních změn.
- j) **místní význam** – význam nepřesahující hranice města Kosmonosy, resp. jeho části, tedy s dopadem či významem (přínosem) výlučně na území nebo na obyvatelstvo města Kosmonosy nebo jeho části. V případě stavebního záměru, který je tímto územním plánem omezován pojmem „místní význam“ je stavebník povinen v projektové dokumentaci prokázat splnění tohoto požadavku.

- k) **nadmístní význam** – význam přesahující hranice města Kosmonosy, tedy s dopadem či významem (přínosem) na území nebo obyvatelstvo širšího spádového území.
- l) **nezbytná dopravní infrastruktura** – dopravní infrastruktura zajišťující napojení a obsluhu plochy či ploch s rozdílným způsobem využití.
- m) **nezbytná technická infrastruktura** – technická infrastruktura zajišťující napojení a obsluhu plochy či ploch s rozdílným způsobem využití;
- n) **součásti a příslušenství dopravní stavby** – ve smyslu § 12 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.
- o) **rostlý terén** – plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod;
- p) **komerční aktivita** – souhrnné označení pro výrobu, skladování, služby komerčního charakteru, obchody, výstavní plochy, showroomy apod.
- q) **komerční aktivita nerušící** – komerční aktivita, které nenarušuje negativně své okolí, neomezují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí okolního území, a to stavebním řešením a technologiemi nezbytnými pro provádění komerční aktivity, vlastním provozem i obsluhou, zejména dopravní,
- r) **drobná výroba / služba** – činnost, která má charakter zakázkové nebo malosériové výroby či služby pro obyvatele a nevytváří nárok na pravidelnou obsluhu těžkou nákladní dopravou nad 6t – např. montáž spotřebního průmyslového zboží, nábytku, výroba bytových doplňků, pekárna, autoservis, autolakovna, mycí linka automobilů apod.
- s) **řemeslná výroba / služba** – činnost, která má charakter zakázkové výroby či služby pro obyvatele, neomezuje užívání staveb ve svém okolí a nezhoršuje nad míru přiměřenou místním poměrům a současně nad přípustnou míru hygienickými limity zatížení území zejména v oblasti hluku, ovzduší, vibrací a ionizujícího záření, a zpravidla vyžaduje samostatnou stavbu nebo stavebně oddělený prostor – např. zámečnictví, truhlářství, sklenářství, oprava domácích spotřebičů, kancelářského vybavení, prádelna a čistírna oděvů, pneuservisy, opravy jízdních kol a zahradní techniky apod.
- t) **nerušící výroba / služba** – činnost, která má charakter zakázkové výroby či služby místního významu a žádným způsobem
- (i) neovlivňuje užívání staveb ve svém okolí (tzn. emise např. zvuky včetně lidských hlasů, světlo, pach, kouř a další nesmějí vůbec pronikat mimo vlastní provozovnu či pozemek) a
 - (ii) nezhoršuje nad míru přiměřenou místním poměrům a současně nad přípustnou míru stanovenou hygienickými limity zatížení území zejména v oblasti hluku, ovzduší, vibrací, dopravní zátěže a ionizujícího záření,
- a lze ji integrovat do objektů s jiným způsobem využití, zejména bydlení – např. kadeřnictví a další estetické služby, krejčovství, oprava oděvů a obuvi, oprava elektroniky, umělecké ateliéry apod. Za nerušící výrobu / službu se nepovažují např. autoopravna, pneuservis, hostinská zařízení, ordinace lékaře, zdravotní služby, kanceláře, showroomy, výstavní plochy, komerční aktivita, komerční aktivita nerušící, řemeslná výroba / služba, drobná výroba / služba, malovýroba, stavby pro výrobu, stavby a zařízení pro ubytování apod.
- u) **malovýroba** – výroba malého rozsahu s nižší kapacitou výroby, využívající tradiční postupy a zacílená na specifický okruh spotřebitelů; zpravidla má rukodělný / řemeslný charakter,

- v) **stavba pro lehkou výrobu** – průmyslová hala nebo stavba pro výrobu v oborech lehkého strojírenství, automobilového průmyslu, textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství a obdobných včetně nezbytného zázemí (kanceláře, sklady, péče o zaměstnance) pro kterou je nezbytné zajistit dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou (nad 6 t).
- w) **zahradní stavba** – drobná stavba, nezbytně doplňující využití zahrady a určená pro pěstitelskou činnost, skladování výpěstků či zahradního náradí, případně ochranu před klimatickými vlivy (altány, přístřešky, kůlny, skleníky, pergoly);
- x) **zahrádkářská chata** – jednoduchá jednopodlažní, případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m², sloužící výhradně k výkonu zahrádkářské činnosti, nikoliv k rekreačnímu ubytování.
- y) **malá rekreační chata** – jednoduchá jednopodlažní stavba pro krátkodobé ubytování formou pronájmu, s půdorysnou výměrou do 30 m²;
- z) **kemp** – uzavřený a hlídáný areál převážně přírodního charakteru pro přechodné ubytování ve vlastním zařízení hostů (stan, obytný přívěs, obytný automobil apod.) nebo v ubytovacích objektech provozovatele (chatky, stany, obytné přívěsy, mobilní buňky apod.) nebo jejich samostatně pronajímaných částech. Součástí areálu je recepční služba, hygienické zařízení a zázemí pro přípravu stravy.
- aa) **hostinská zařízení** – provozovny, kde je realizována hostinská činnost tj. příprava nebo prodej pokrmů anebo nápojů spojených s možností jejich konzumace v provozovně, v areálu nebo na pozemku užívaném spolu s provozovnou, případně s možností různých forem společenské zábavy. Jedná se zejména o restaurace, hostince, hospody, bary, jídelny, rychlé občerstvení, pivnice, vinárny, kavárny, kluby, herny, kasina, diskotéky, noční kluby, sportovní zařízení, pokud splňují některou z výše uvedených zásad apod. Za hostinské zařízení se nepovažují trhy a poutě pořádané se souhlasem rady města jednorázově (tj. s dobou trvání max. 5 dní).
- bb) **stavby a zařízení pro ubytování** – jsou stavby nebo jejich části, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené. Stavby pro ubytování se zařazují podle druhu do kategorií
- hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;
 - motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;
 - penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;
 - ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou např. ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.
- cc) **ubytovna** – zařízení pro přechodné hromadné ubytování osob, zpravidla pouze se základním vybavením bez standardně poskytovaných služeb souvisejících s ubytováním; je určena pro ubytování specifické skupiny osob nebo skupiny osob vázané na konkrétního zaměstnavatele nebo má formu sociální služby (ubytování pro ohrožené či sociálně slabé skupiny obyvatelstva).
- dd) **rodinný dům** – stavba pro bydlení, ve které minimálně 80 % podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše dva samostatné byty / bytové jednotky a dva samostatně

uživatelné nebytové prostory, při současném dodržení podmínek výškové a prostorové regulace dané územním plánem. Jako součást rodinného domu lze realizovat pouze nerušící výrobu / službu (viz Vymezení pojmů, odst. t), kdy toto doplňkové / přidružené využití může dosahovat pouze maximálně 20 % z celkové podlahové plochy rodinného domu. V případě realizaci ateliérů se tento považuje za bytovou jednotku.

- ee) **dvojdům** – objekt tvořený dvěma rodinnými domy stejné dispozice, které jsou spojeny jednou boční obvodovou stěnou a jsou k sobě zrcadlově obrácené, každý rodinný dům však stojí na vlastním pozemku,
- ff) **ochranná a izolační zeleň** – zpravidla vzrostlá zeleň (stromy, keře) sloužící z důvodu hygienických a estetických zejména k odclonění rušivých výrobních či dopravních provozů od svého okolí;
- gg) **drobný krajinný prvek** – porosty keřové a stromové zeleně (remízy, doprovody cest), solitérní stromy, zatravněné meze a průlehy, mokřady a lada převážně přírodního charakteru,
- hh) **volná krajina** – území nacházející se mimo zastavěné území obce,
- ii) **kvalita prostředí/pohoda bydlení** - je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; kvalita prostředí/pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, technických a technologických součástí domu aj.) a dalších imisí do prostoru bytových jednotek, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení kvality prostředí/pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech s ohledem na charakter a dosavadní stav místních poměrů v dané lokalitě (lokalitou se rozumí plochy a koridory vymezené dle využití území dle výkresu I.2a „Hlavní výkres“ tohoto územního plánu, v případě navazujících změn územního plánu pak i tyto změnové výkresy). Kvalitou prostředí/pohodou bydlení se dále rozumí stav, kdy technická a technologická zařízení náležející ke stavbě nebudou v době své činnosti žádným způsobem přímo ovlivňovat (snižovat ani zvyšovat) teplotu vzduchu na sousedním pozemku a činnost technických zařízení stavby (sanitární instalace, vzduchotechnika a klimatizace, vytápění a ohřev vody a další trvale instalovaná technická zařízení budov) nepřekročí maximální hodnoty hlukové zátěže stanovené normou ČSN 730532 nejen v obytných místnostech realizované stavby, ale také v sousedních stavbách určených pro bydlení. Požadavky normy se tedy uplatní i na okolí stavby.
- jj) **venkovský charakter zástavby** – soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských rodinných domů, venkovských chalup a domků v historickém jádru obce Horní Stakory se zázemím zahrad. Vyznačuje se převážně obdobnou hmotou a výškou sousedních objektů bez silných kontrastů mezi jednotlivými objekty, jedno až dvou podlažní zástavbou pro rodinné bydlení, převážně se šikmými, méně polovalbovými a valbovými střechami a využitelným podkrovím, významným podílem prostoru staveb určeným pro hospodářské činnosti.
- kk) **víceúčelový dům** – bytové domy nebo jiné stavby občanské vybavenosti veřejné či komerční kombinující různé typy provozů např. bydlení, prodej, služby, administrativu.
- ll) **nebytový prostor** – místnost nebo soubor místností v rodinném či bytovém domě, které nejsou určené k bydlení, ale k jiným účelům, např. kadeřnictví a další estetické služby, krejčovství, oprava oděvů a obuvi, oprava elektroniky, ateliéry včetně uměleckých apod.

[2] V kapitole A. Vymezení zastavěného území se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Hranice zastavěného území je v rozsahu zakresleném ve výkresech grafické části územního plánu vymezena ve stavu ke dni 14.8.2020 a je aktualizováno jeho změnou č. 1 k datu 18.11.2023.“

[3] V kapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch se text a tabulka ruší a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

Označení	Navržené využití plochy	k.ú.	Výměra (ha)
Z.01	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	1,477
Z.03	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,273
Z.04	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	1,846
Z0.7	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	6,770
Z.09	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	1,969
Z.10	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	1,048
Z.11	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	2,067
Z.12	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	4,487
Z.13	OK.1 – občanské vybavení komerční - zařízení malá a střední	Kosmonosy	2,863
Z.14	OK.1 – občanské vybavení komerční - zařízení malá a střední	Kosmonosy	5,637
Z.15	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	2,165
Z.27	PU – veřejná prostranství všeobecná	Kosmonosy	0,467
Z.33	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,196
Z.35	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	0,401
Z.37	TU – technická infrastruktura všeobecná	Kosmonosy	0,094
Z.38	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,053
Z.40a	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	8,012
Z40b	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	7,264
Z.50	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	5,203
Z.52	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	2,920
Z.54	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	1,664
Z.58	OK.1 – občanské vybavení komerční - zařízení malá a střední	Kosmonosy	0,335
Z.60	OK.2 – občanské vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá	Kosmonosy	0,432
Z.61a	DS – doprava silniční	Kosmonosy	2,412
Z.63	DS – doprava silniční	Kosmonosy	3,132
Z.65a	VL – výroba lehká	Kosmonosy	35,073
Z.65b	VL – výroba lehká	Kosmonosy	11,791
Z.66	SX – plochy smíšené obytné jiné	Horní Stakory	0,418
Z.67	SX – plochy smíšené obytné jiné	Horní Stakory	0,527
Z.68	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	0,080
Z.69	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	0,417
Z.70	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	0,125

Označení	Navržené využití plochy	k.ú.	Výměra (ha)
Z.71	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	0,777
Z.72	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	0,676
Z.75	SV – plochy smíšené obytné venkovské	Horní Stakory	0,525
Z.76	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	1,026
Z.81	SX – plochy smíšené obytné jiné	Horní Stakory	0,123
Z.84	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	1,742
Z.92	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	0,117
Z.93	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	2,243
Z.94	DS – doprava silniční	Kosmonosy	0,212
Z.95	OS – občanské vybavení sport	Horní Stakory	0,543
Z.97	PX – veřejná prostranství jiná	Horní Stakory	0,215
Z.99	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,207
Z.100	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	0,201
Z.104	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,429
Z.105	TU – technická infrastruktura všeobecná	Kosmonosy	0,567
Z.106	ZX – zeleň jiná	Kosmonosy	0,179
Z.107	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	1,728
Z.108	OS – občanské vybavení sport	Kosmonosy	0,779
Z.109	ZS – zeleň sídelní ostatní	Kosmonosy	1,495
Z.110	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,244

[4] V kapitole C.3 Vymezení ploch přestavby se text a tabulka ruší a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

Označení	Navržené využití plochy	k.ú.	Výměra (ha)
P.02	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,311
P.05	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	1,408
P.06	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	0,789
P.08	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	0,173
P.16	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	0,131
P.17	ZX – zeleň jiná	Kosmonosy	1,066
P.18	ZS – zeleň sídelní ostatní	Kosmonosy	1,381
P.19	OS – občanské vybavení sport	Kosmonosy	0,648
P.20	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,157
P.21	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,048
P.22	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	2,857
P.23	ZS – zeleň sídelní ostatní	Kosmonosy	0,262
P.24	OK.1 – občanské vybavení komerční - zařízení malá a střední	Kosmonosy	0,508
P.34	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	0,737
P.36	TU – technická infrastruktura všeobecná	Kosmonosy	0,271
P.44	OK.2 – občanské vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá	Kosmonosy	2,054
P.45	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,010
P.46	DS – doprava silniční	Kosmonosy	0,115

Označení	Navržené využití plochy	k.ú.	Výměra (ha)
P.47	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,121
P.48	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,459
P.49	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	0,274
P.51	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	2,407
P.53	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	0,702
P.55	BI – bydlení individuální	Kosmonosy	1,606
P.59	OK.1 – občanské vybavení komerční - zařízení malá a střední	Kosmonosy	0,097
P.73	ZS – zeleň sídelní ostatní	Horní Stakory	0,141
P.74	PX – veřejná prostranství jiná	Horní Stakory	0,064
P.80	BV – bydlení venkovské	Horní Stakory	0,901
P.82	SX – plochy smíšené obytné jiné	Horní Stakory	0,694
P.83	BH – bydlení hromadné	Kosmonosy	0,649
P.88	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,284
P.89	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,172
P.90	SM – plochy smíšené obytné městské	Kosmonosy	0,468
P.96	PX – veřejná prostranství jiná	Horní Stakory	0,030
P.98	PX – veřejná prostranství jiná	Kosmonosy	0,016
P.101	SC – plochy smíšené obytné centrální	Kosmonosy	0,105
P.102	ZS – zeleň sídelní ostatní	Kosmonosy	0,116
P.103	SC – plochy smíšené obytné centrální	Kosmonosy	0,183
P.104	OS – občanské vybavení sport	Kosmonosy	1,831

[5] V kapitole C.4 Vymezení koridorů dopravní infrastruktury se text a tabulka ruší a nahrazuje se textem a tabulkou novou, která zní:

Níže uvedené koridory jsou primárně určeny pro umístění hlavního objektu stavby (účel vymezení koridoru) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že do doby započatí užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umísťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se koridory dopravní nebo technické infrastruktury vzájemně překrývají nebo navazují platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím nebo navazujícím záměrem.

Označení	Účel vymezení koridoru	k.ú.	Výměra (ha)
CNU.01	Koridor pro rekonstrukci okružní křižovatky na rozhraní ulic Průmyslová x Boleslavská.	Kosmonosy	1,717
CNU.02	Koridor dopravně propojující ulice Hradištská (silnice II/610) a Stakorská jako součást východního obchvatu	Kosmonosy	9,400

Označení	Účel vymezení koridoru	k.ú.	Výměra (ha)
	Kosmonos a výhledově též pro dopravní obsluhu plochy územní rezervy R09.		
CNU.04	Koridor pro umístění stavby cyklostezky mezi sídly Kosmonosy a Bradlec (sever).	Kosmonosy	1,074
CNU.05	Koridor pro umístění stavby cyklostezky mezi sídly Kosmonosy, Horní Stakory a Mladá Boleslav.	Horní Stakory, Kosmonosy	6,832
CNU.08	Koridor pro dopravní napojení transformovny 110/22kV v ploše Z105.	Kosmonosy	0,230
CNU.09	Koridor pro zajištění dopravního propojení ulice Průmyslová jako součást budoucího východního obchvatu Kosmonos. Výhledově bude rovněž sloužit pro dopravní obsluhu plochy územní rezervy R.09.	Kosmonosy	1,106
CNZ.10	Koridor pro komunikaci zajišťující propojení průmyslové zóny Plazy s MÚK Kosmonosy – prodloužení silnice III/0164; dopravní obsluhu průmyslové zóny Plazy včetně ploch Z.65a, Z.65b a Z.105, propojení MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín.	Kosmonosy	2,840
CNZ.01	Koridor pro přestavbu MÚK Kosmonosy na dálnici D10, umístění přidruženého pruhu mezi 13. bránou a vjezdem na dálnici D10 a rozšíření dálnice D10 o jeden jízdní pruh v každém směru v úseku MÚK Bezděčín – MÚK Kosmonosy.	Kosmonosy	17,542
CNZ.02	Koridor pro přeložku silnice I/16 v úseku D10 (MUK Kosmonosy) – Židněves.	Kosmonosy	12,409

- [6] V kapitole C.5 Vymezení koridorů technické infrastruktury se text a tabulka ruší a nahrazuje se textem a tabulkou novou, která zní:

Níže uvedený koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (účel vymezení koridoru) a k němu náležejících souvisejících objektů a sekundárně pro umístění staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

V místě překryvu výše uvedeného koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že do doby započítání užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umísťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se koridory dopravní nebo technické infrastruktury vzájemně překrývají nebo navazují platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím nebo navazujícím záměrem.

Označení	Účel vymezení koridoru	k.ú.	Výměra (ha)
CNU.07	Koridor pro umístění napájecího vedení do transformovny 110/22kV v ploše Z105.	Kosmonosy	1,809

- [7] V kapitole C.6 Vymezení systému sídelní zeleně se v bodu a) text „ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní „ZS – zeleň sídelní ostatní“.
- [8] V kapitole C.6 Vymezení systému sídelní zeleně se v bodu b) text „PV – veřejná prostranství“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní „PU – veřejná prostranství všeobecná“.
- [9] V kapitole C.6 Vymezení systému sídelní zeleně se v bodu c) text „hřbitovy“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní „občanské vybavení – hřbitovy“.
- [10] V kapitole C.6 Vymezení systému sídelní zeleně se v bodu d) text „ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní „ZZ – zeleň – zahrady a sady“.
- [11] V kapitole C.6 Vymezení systému sídelní zeleně se v bodu e) text „plochy zeleně se specifickým využitím“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní „zeleň jiná“.
- [12] V kapitole C.6 Vymezení systému sídelní zeleně se v odrážce (C15) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Pro doplnění systému sídelní zeleně se vymezují zastavitelná plocha a plocha přestavby Z.106 a P.17 se způsobem využití ZX a dále plochy přestavby, zastavitelná plocha a územní rezerva P.18, P.23, P.73, P.102, Z.109 a R.07 se způsobem využití ZS.“
- [13] V kapitole D.1 Dopravní infrastruktura se v odrážce (D02) text „I.2c Výkres koncepce dopravní infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2c Hlavní výkres – koncepce dopravní infrastruktury“
- [14] V kapitole D.1 Dopravní infrastruktura se v odrážce (D02) text „I.2a Hlavní výkres – způsob využití území“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2a Hlavní výkres“
- [15] V kapitole D.1 Dopravní infrastruktura se v odrážce (D03) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „V rámci grafické části územního plánu vymezuje územní plán plochy všech komunikací nadřazeného komunikačního systému města Kosmonosy jako plochy dopravy silniční (DS), plochy všech ostatních komunikací pak vymezuje jako plochy veřejných prostranství jiné (PX) nebo také jako součást ploch s jiným rozdílným způsobem využití.“
- [16] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D07) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „V rámci grafické části územního plánu ve výkrese I.2a Hlavní výkres vymezuje územní plán plochy všech komunikací nadřazeného komunikačního systému jako plochy dopravy silniční (DS) nebo koridory, případně výjimečně také jako součást ploch s jiným rozdílným způsobem využití.“
- [17] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D08) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Územní plán vymezuje koridor CNZ.01 pro přestavbu MÚK Kosmonosy na dálnici D10 včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství² nezbytných k realizaci této stavby, umístění přidruženého pruhu mezi 13. bránou a vjezdem na dálnici D10 a rozšíření dálnice D10 o jeden jízdní pruh v každém směru v úseku MÚK Bezděčín – MÚK Kosmonosy. Současně s touto plochou je navržena plocha Z61a pro umístění pásu zeleně a zpevněných ploch mezi dálnicí D10 a přilehlým územím průmyslové zóny Plazy. V rámci plochy Z61a lze řešit i možnou modernizaci dálnice D10.“

- [18] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D09) text „plochu silniční dopravy (DS) Z62“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „koridor CNZ.02“
- [19] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D10) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Územní plán vymezuje koridor CNZ.10 pro komunikaci zajišťující propojení průmyslové zóny Plazy s MÚK Kosmonosy – prodloužení silnice III/0164 včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této stavby pro dopravní napojení. Tato plocha je současně určena pro dopravní obsluhu průmyslové zóny Plazy včetně ploch změn Z.65a, Z65.b a Z105. Záměr musí být koordinován se záměrem přeložky silnice I/16 a musí ho respektovat.“
- [20] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D11) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Územní plán vymezuje koridor CNU.09 pro zajištění dopravního propojení ulice Průmyslová jako součást budoucího východního obchvatu Kosmonos. Výhledově bude rovněž sloužit pro dopravní obsluhu plochy územní rezervy R.09.“
- [21] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D12) text „P46“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „P.46“
- [22] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D13) text „silniční dopravy (DS.k) X01“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „CNU.01“
- [23] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D14) text „silniční dopravy (DS.k) X02“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „CNU.02“ a dále index „R09“ se ruší a nahrazuje se indexem novým, který zní: „R.09“
- [24] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se odrážka (D15) ruší.
- [25] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D16) text „plochu územní rezervy pro silniční dopravu R10 (DS)“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „koridor R.10“
- [26] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D18) text „I.2a Hlavní výkres – způsob využití území“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „výkrese I.2a Hlavní výkres“.
- [27] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D18) text „veřejných prostranství – komunikace (PX) resp.“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „veřejných prostranství jiné (PX) nebo“.
- [28] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D20) text „tyto zastavitelné plochy resp. plochy přestavby veřejných prostranství - komunikace (PX) a koridory veřejných prostranství - komunikace (PX.k)“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „níže uvedené zastavitelné plochy a plochy přestavby veřejných prostranství jiná (PX) nebo koridory“.
- [29] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D20) jednotlivé body a) až l) ruší a nahrazují se textem novým, který zní:

- a) P.02 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zahrádkářské osady,
- b) Z.03 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zahrádkářské osady,
- c) Z.15 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z.07, Z.09, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13, Z.14 a vytvoření základní uliční sítě,
- d) Z.33 – plocha pro zlepšení prostupnosti krajiny a umístění cyklostezky mezi sídly Kosmonosy a Chudoplesy,
- e) Z.38 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch P.36, Z.37 a zahrádkářskou osadu,
- f) P.45 – plocha pro prodloužení ulice K. Veselého a alternativní dopravní napojení plochy Z.50,
- g) P.88 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu areálu Altamira a dotvoření uliční sítě,
- h) P.96 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z.70, Z.71, Z.100 a dotvoření uliční sítě,
- i) Z.97 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z.70, Z.71, Z.100 a dotvoření uliční sítě,
- j) P.98 – plocha pro zlepšení dopravních podmínek a zvýšení bezpečnosti provozu na styku ulic Linhartova – Boleslavská,
- k) Z.104 – plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z.54, P.55, Z.92, Z.93,
- l) CNU.08 – koridor pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z105.

- [30] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D21) text „I.2c Výkres koncepce dopravní infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2c Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury“.
- [31] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D21) indexy „Z15“, „Z40A“, „Z40B“, „Z68“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní: „Z.15“, „Z.40a“, „Z.40b“, „Z.68“.
- [32] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města odrážce (D26) vypouští.
- [33] V kapitole D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města se v odrážce (D28) se text „I.2c Výkres koncepce dopravní infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2c Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury“.
- [34] V kapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v odrážce (D30) text „veřejných prostranství – komunikace (PX)“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „veřejných prostranství jiná (PX)“.
- [35] V kapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v odrážce (D32) text „změn veřejných prostranství (PX)“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „veřejných prostranství jiná (PX)“.
- [36] V kapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v odrážce (D32) indexy „P20“, „P21“, „P48“, „P74“, „P89“ a „Z99“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní: „P.20“, „P.21“, „P.48“, „P.74“, „P.89“ a „Z.99“.
- [37] V kapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v odrážce (D33) text „veřejných prostranství – komunikace (PX.K)“.
- [38] V kapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v odrážce (D33) indexy „X04“ a „X05“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní: „CNU.04“ a „CNU.05“.

- [39] V kapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v odrážce (D33) se text „a) X03– pro zajištění přímé cyklistické prostupnosti mezi sídly Kosmonosy a Bradlec,“ ruší. Písmena „b)“ a „c)“ se přejmenovávají na „a)“ a „b)“.
- [40] V kapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v odrážce (D34) text „I.2c Výkres koncepce dopravní infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2c Hlavní výkres – koncepce dopravní infrastruktury“.
- [41] V kapitole D.2 Technická infrastruktura se v odrážce (D44) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „V případě umístění tepelných čerpadel, technologických zařízení pro zásobování teplem nebo určených k chlazení nebo jiných zařízení představujících zdroje hluku, je před jejich realizací a povolením nutné prokázat hlukovou studii, že okolní zástavba (zejména chráněný vnitřní prostor staveb, chráněný venkovní prostor staveb, chráněný venkovní prostor) nebude žádným způsobem ovlivněna hlukem či jinými negativními vlivy spojených s provozem zařízení a dále budou splněny hygienické limity pro chráněný vnitřní prostor staveb, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný venkovní prostor pro ekvivalentní i maximální akustický tlak a to včetně započtení stávající hlukové zátěže v její maximální intenzitě. Dodržení limitů a neovlivnění negativními vlivy je nutné prokázat taktéž při uvedení zařízení do provozu měřeními při jeho souvislém maximálním výkonu. Okolní pozemky veřejného prostranství nesmí být zatíženy žádným hlukem z navrhovaného zdroje vyšším než 40dB. Okolní pozemky určené pro bydlení nesmí být zatíženy žádným hlukem z navrhovaného zdroje vyšším než 30dB. Je-li přítomna tónová složka, odečítá se od limitu 5dB. Jsou-li v době návrhu záměru požadavky norem a dalších zákonných nařízení přísnější, pak je třeba splnit tyto přísnější limity. Nad rámec výše uvedeného je tepelné čerpadlo vždy povinné opatřit akustickým krytem.“
- [42] V kapitole D.2 Technická infrastruktura se v odrážce (D45) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „V případě realizace staveb musí být v projektové dokumentaci pro umístění stavby nebo dokumentaci pro povolení záměru (pro územní souhlas, územní rozhodnutí nebo společné povolení, povolení záměru nebo jiný akt, kterým se stavba umísťuje do území a povoluje) prokázáno, že stavba svou realizací (např. svým umístěním nebo jako potenciální zdroj hluku či dalších emisí) neznemožní realizaci staveb na nezastavěných pozemcích v navazujícím území nebo okolí. Při tomto prokázání je nutné zohlednit i stávající stav území a případné kumulativní a synergické vlivy jiných staveb či vliv stávající automobilové dopravy i navýšení dopravy vlivem realizací stavby.“
- [43] V kapitole D.2 Technická infrastruktura se v odrážce (D46) text „I.2d Výkres koncepce technické infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2d Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury“.
- [44] V kapitole D.2.1 Zásobování vodou se v odrážce (D48) indexy „Z37“ a „P36“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní: „Z.37“ a „P.36“.
- [45] V kapitole D.2.3 Zásobování elektrickou energií se v odrážce (D63) indexy „Z105“ a „X07“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní: „Z.105“ a „CNU.07“.
- [46] V kapitole D.2.3 Zásobování elektrickou energií se v odrážce (D64) text „I.2d Výkres koncepce technické infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2d Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury“.
- [47] V kapitole D.2.6 Telekomunikace se v odrážce (D72) text „I.2d Výkres koncepce technické infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „I.2d Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury“.

- [48] V kapitole D.3.1 Veřejné vybavení se v odrážce (D76) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Stávající stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a sociální a zdravotní péči jsou ve městě zachovány a stabilizovány jako plochy občanského vybavení veřejné (OV), plochy občanského vybavení veřejné - zdravotní služby (OV.z) a jako součást ploch smíšených obytných centrálních (SC), ploch smíšených obytných městských (SM) a smíšených obytných venkovských (SV).“
- [49] V kapitole D.3.1 Veřejné vybavení se v odrážce (D78) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Stavby a zařízení veřejného občanského vybavení lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umístit v plochách smíšených obytných centrálních (SC), v plochách smíšených obytných městských (SM), v plochách smíšených obytných venkovských (SV), v plochách občanského vybavení veřejného (OV) a v plochách občanského vybavení veřejné - zdravotní služby (OV.z), a to za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.“
- [50] V kapitole D.3.2 Komerční vybavení se v odrážce (D79) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Stávající stavby a zařízení pro obchod, stravování a ubytování jsou ve městě zachovány a stabilizovány jako plochy občanského vybavení komerční - zařízení malá a střední (OK.1) a plochy občanského vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá (OK.2) a jako součást ploch smíšených obytných centrálních (SC), ploch smíšených obytných městských (SM), smíšených obytných venkovských (SV), ploch bydlení hromadného (BH), ploch bydlení venkovského (BV) a ploch bydlení individuálního (BI).“
- [51] V kapitole D.3.2 Komerční vybavení se v odrážce (D80) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Stavby a zařízení pro obchod a stravování lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umístit v plochách centrálních (SC), v plochách smíšených obytných městských (SM), v plochách smíšených obytných venkovských (SV), plochách občanského vybavení komerční - zařízení malá a střední (OK.1) a občanského vybavení komerční - zařízení plošně rozsáhlá (OK.2), dále v plochách bydlení hromadného (BH), v plochách občanského vybavení – sport (OS) a v plochách výroby lehké (VL) a výroby drobné a služby (VD), a to za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F. V plochách bydlení venkovského (BV) a bydlení individuálního (BI) lze stavby a zařízení pro obchod a stravování pouze rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat, a to za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.“
- [52] V kapitole D.3.2 Komerční vybavení se v odrážce (D81) index „RN“ ruší a nahrazuje se indexem novým, který zní: „RX“.
- [53] V kapitole D.3.2 Komerční vybavení se v odrážce (D82) indexy „P24“, „P59“, „Z13“, „Z14“ a „Z58“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní „P.24“, „P.59“, „Z.13“, „Z.14“ a „Z.58“.
- [54] V kapitole D.3.2 Komerční vybavení se v odrážce (D83) indexy „P44“ a „Z60“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní „P.44“ a „Z.60“.
- [55] V kapitole D.3.3 Sport a volný čas se v odrážce (D84) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Stávající zařízení pro sport a volný čas jsou ve městě stabilizována jako plochy občanského vybavení – sport (OS) a jako součást ploch zeleně jiné (ZX), ploch rekreace jiné (RX), ploch zeleně sídelní ostatní (ZS), ploch občanského vybavení veřejného (OV) a ploch smíšených obytných centrálních (SC).“
- [56] V kapitole D.3.3 Sport a volný čas se v odrážce (D85) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Zařízení pro sport a volný čas lze rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umístit v plochách smíšených obytných centrálních (SC), v plochách smíšených obytných městských (SM), v plochách smíšených obytných venkovských (SV), v plochách

smíšených obytných jiných (SX), v plochách občanského vybavení veřejných (OV), v plochách občanského vybavení – sport (OS), v plochách bydlení hromadného (BH), plochách bydlení venkovského (BV) a plochách bydlení individuálního (BI), v plochách zeleně jiné (ZX), v plochách rekreace jiné (RX) a v plochách veřejného prostranství všeobecného (PU), veřejného prostranství jiného (PX) a plochách zeleně sídelní ostatní (ZS), a to za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.“

- [57] V kapitole D.3.3 Sport a volný čas se v odrážce (D86) indexy „P19“, „P104“, „Z95“, „R05“ a dále text „a plocha územní rezervy“ ruší a nahrazují se textem novým, který zní „P.19“, „P.104“, „Z.95“, „Z.108“.
- [58] V kapitole D.3.4 Hřbitovy se v odrážce (D88) index „N16“ ruší a nahrazuje se indexem novým, které zní „K.16“.
- [59] V kapitole D.4 Veřejná prostranství se v odrážce (D89) text „(PV)“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „všeobecné (PU)“.
- [60] V kapitole D.4 Veřejná prostranství se v odrážce (D89) text „veřejné zeleně (ZV)“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „sídelní zeleně všeobecné (ZS)“.
- [61] V kapitole D.4 Veřejná prostranství se v odrážce (D91) indexy „P47“, „P101“, „P102“ a „P103“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní „P.47“, „P.101“, „P.102“ a „P.103“.
- [62] V kapitole D.4 Veřejná prostranství se v odrážce (D92) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Nová veřejná prostranství budou závazně vymezena v rámci zastavitelných ploch smíšených obytných centrálních (SC), ploch smíšených obytných městských (SM), ploch smíšených obytných venkovských (SV), ploch smíšených obytných jiných (SX), ploch bydlení hromadného (BH), ploch bydlení individuálního (BI), ploch bydlení venkovského (BV), ploch občanského vybavení komerčního - zařízení malá a střední (OK.1), ploch občanského vybavení komerčního - zařízení plošně rozsáhlá (OK.2), ploch občanského vybavení – sport (OS), a to v rozsahu 1000 m2 plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“
- [63] V kapitole E.2 Zásady ochrany krajiny se v odrážce (E03) text „uplatněny při pořízení změn územního plánu a územních studií a“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „respektovány“.
- [64] V kapitole E.3.1 Vymezení ploch v krajině se v odrážce (E05) jednotlivé body a) až d) ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:
- „a) plochy vodní a vodní toky (VVT),
 b) plochy lesní všeobecné (LU) a plochy lesní všeobecné – zvláštního určení (LU.z),
 c) plochy zeleně krajinné (ZK),
 d) plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – sportovní využití (MU.s) a smíšené nezastavěného území všeobecné - zemědělství extenzivní (MU.z).“
- [65] V kapitole E.2 Zásady ochrany krajiny se v odrážce (E07) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:
- „Územní plán navrhuje tyto plochy změn v krajině:

Označení	Využití plochy	Výměra (ha)
K.01	ZK – zeleň krajinná	0,641
K.02	NK – plocha krajinné zeleně	0,325

Označení	Využití plochy	Výměra (ha)
K.03	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné - zemědělství extenzivní	0,092
K.04	ZK – zeleň krajinná	0,595
K.05	ZK – zeleň krajinná	6,774
K.06	ZK – zeleň krajinná	2,998
K.07	ZK – zeleň krajinná	1,796
K.08	ZK – zeleň krajinná	0,697
K.09	ZK – zeleň krajinná	0,919
K.10	ZK – zeleň krajinná	0,043
K.11	ZK – zeleň krajinná	0,505
K.12	ZK – zeleň krajinná	0,056
K.13	ZK – zeleň krajinná	0,041
K.14	ZK – zeleň krajinná	7,350
K.15	ZK – zeleň krajinná	1,332
K.16	MU.s – smíšené nezastavěného území všeobecné - sportovní využití	1,519
K.17	ZK – zeleň krajinná	0,283
K.18	ZK – zeleň krajinná	0,301

- [66] V kapitole E.3.2 Specifické podmínky pro plochy v krajině se v odrážce (E08) text „NSz – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „respektovány“.
- [67] V kapitole E.4.1 Skladebné části ÚSES se v odrážce (E11) text „ve výkrese I.2a – Hlavní výkres – způsob využití území 1:5000“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „v grafické části územního plánu“.
- [68] V kapitole E.4.1 Skladebné části ÚSES se v odrážce (E11) indexy „RBC 1236“, „LBC 176“, „LBC 177“, „LBK 140“, „LBK 141“, „LBK 143“ a „LBK 144“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní „RBC.1236“, „LBC.176“, „LBC.177“, „LBK.140“, „LBK.141“, „LBK.143“ a „LBK.144“.
- [69] V kapitole E.5 Prostupnost krajiny se v odrážce (E16) text „PX – veřejná prostranství – komunikace“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „veřejná prostranství jiná (PX)“.
- [70] V kapitole E.5 Prostupnost krajiny se v odrážce (E17) text „Z33 s využitím PX – veřejná prostranství – komunikace“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Z.33 s využitím veřejná prostranství jiná (PX)“.
- [71] V kapitole E.6 Protierozní opatření se v odrážce (E21) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „K zajištění protierozní ochrany půd slouží plochy zeleně krajinné (ZK) a další drobné krajinné prvky tvořící součást ploch smíšených nezastavěného území všeobecných - zemědělství extenzivní (MU.z).“
- [72] V kapitole E.6 Protierozní opatření se v odrážce (E22) text „NSz - plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „smíšených nezastavěného území všeobecných - zemědělství extenzivní (MU.z)“.

- [73] V kapitole E.6 Protierozní opatření se v odrážce (E22) za slovo „Protierozní“ doplňuje slovo nové, který zní: „opatření“.
- [74] V kapitole E.7 Vodní režim a ochrana před povodněmi se v odrážce (E24) text „NK – plochy smíšené krajinné zeleně a NSz - plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „zeleně krajinné (ZK) a plochách smíšených nezastavěného území všeobecných - zemědělství extenzivní (MU.z)“.
- [75] V kapitole E.8 Rekreační využívání krajiny se v odrážce (E26) text „DS – silniční doprava a PX – veřejná prostranství – komunikace“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „dopravy silniční (DS) a veřejná prostranství jiná (PX)“.
- [76] V kapitole E.8 Rekreační využívání krajiny se v odrážce (E27) text „OS – občanské vybavení – tělovýchovná a rekreační zařízení“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „občanského vybavení - sport (OS)“.
- [77] V kapitole E.8 Rekreační využívání krajiny se v odrážce (E27) text „RN – rekreace na plochách přírodního charakteru“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „rekreace jiná (RX)“.
- [78] V kapitole E.8 Rekreační využívání krajiny se v odrážce (E28) text „RZ – rekreace v zahrádkových osadách“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „rekreace – zahrádkářské osady (RZ)“.
- [79] V kapitole E.8 Rekreační využívání krajiny se v odrážce (E29) text „Z66, Z67 a Z81 a plocha přestavby P82 s využitím SR – plochy smíšené obytné rekreační“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Z.66, Z.67 a Z.81 a plocha přestavby P.82, vše s využitím smíšené obytné jiné (SX)“.
- [80] V kapitole E.9 Sesuvná území se v odrážce (E30) text „Umístění“ ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní „Při umístování“.
- [81] V kapitole F.1 Vymezení ploch a koridorů s rozdílným způsobem využití se v odrážce (F01) text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:
- „Územní plán Kosmonosy vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
- a) plochy smíšené obytné centrální (SC)
 - b) plochy smíšené obytné městské (SM)
 - c) plochy smíšené obytné venkovské (SV)
 - d) plochy smíšené obytné jiné (SX)
 - e) plochy bydlení hromadné (BH)
 - f) plochy bydlení individuální (BI)
 - g) plochy bydlení venkovské (BV)
 - h) plochy rekreace – zahrádkářské osady (RZ)
 - i) plochy rekreace jiná (RX)
 - j) plochy občanské vybavení veřejné (OV)
 - k) plochy občanské vybavení veřejné – zdravotní služby (OV.z)
 - l) plochy občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední (OK.1)
 - m) plochy občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá (OK.2)
 - n) plochy občanské vybavení – sport (OS)
 - o) plochy občanské vybavení – hřbitovy (OH)
 - p) plochy veřejná prostranství všeobecná (PU)
 - q) plochy veřejná prostranství jiná (PX)
 - r) plochy zeleň sídelní ostatní (ZS)
 - s) plochy doprava silniční (DS)

- t) plochy technická infrastruktura všeobecná (TU)
- u) plochy výroba lehká (VL)
- v) plochy výroba drobná a služby (VD)
- w) plochy zeleň – zahrady a sady (ZZ)
- x) plochy zeleň jiná (ZX)
- y) plochy vodní a vodních toků (WT)
- z) plochy lesní všeobecné (LU)
- aa) plochy lesní všeobecné - zvláštního určení (LU.z)
- bb) plochy zeleně krajinné (ZK)
- cc) plochy smíšené nezastavěného území všeobecné - sportovní využití (MU.s)
- dd) smíšené nezastavěného území všeobecné - zemědělství extenzivní (MU.z)“

[82] Kapitoly F.1.1 až F.1.33 se ruší a nahrazují se novými, které zní:

F.1.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ (SC)

(F02) Plochy smíšené obytné centrální jsou určeny pro vybavenost celoměstského charakteru kombinovanou s bydlením.

(F03) Pro plochy smíšené obytné centrální jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

a) hlavní využití:

- a.1) bytové domy, víceúčelové domy,
- a.2) občanská vybavenost veřejná, zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a služby, administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,
- a.3) občanská vybavenost komerční, zejména stavby pro administrativu, obchod, stravování, služby apod.

a) přípustné využití:

- b.1) rodinné domy,
- b.2) dětská hřiště,
- b.3) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.4) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.5) parkování pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.7) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

b) nepřípustné využití:

- c.1) chovatelská a samozásobitelská činnost,
- c.2) stavby pro ubytování,
- c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

c) podmíněně přípustné využití:

- d.1) venkovní sportoviště pouze do rozlohy 1000 m²,

- d.2) plocha P.47 - dopravní zátěž z této plochy nesmí hlukem (případně i dalšími faktory – např. zápach, vibrace) negativně ovlivňovat přilehlou stávající i budoucí obytnou zástavbu; splnění hygienických limitů stanovených platným právním předpisem bude prokázáno nejpozději při územním řízení,
- d.3) plocha P.101 – využití je podmíněno realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění;
- d.4) plocha P.103 – využití je podmíněno realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění; realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření.

F.1.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM)

(F04) Plochy smíšené obytné městské jsou určeny pro bydlení s integrovanou vybaveností městského charakteru.

(F05) Pro plochy smíšené obytné městské jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití**:

a) **hlavní využití:**

- a.1) bytové domy, víceúčelové domy, rodinné domy,
- a.2) občanská vybavenost veřejná, zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a služby, administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,
- a.3) občanská vybavenost komerční – stavby pro administrativu, obchod, stravování a služby,

b) **přípustné využití:**

- b.1) nerušící, drobná a řemeslná výroba a služby integrované v objektech bydlení,
- b.2) dětská hřiště a venkovní sportoviště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,
- b.3) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.4) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.5) parkování pro potřeby uživatelů dané plochy
- b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.7) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) chovatelská a samozásobitelská činnost,
- c.2) stavby pro ubytování,
- c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) plocha Z.10 - realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření; pro objekty situované ve

východní části plochy bude nejpozději při územním řízení prokázáno, že hluk z činností souvisejících s přílehlou plochou OK.1 nepřekročí hygienické limity stanovené platným právním předpisem,

- d.2) plocha Z.11 - realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření,
- d.3) plocha Z.87 - realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření,
- d.4) plocha Z.93 - využití je podmíněno geologickým průzkumem k posouzení stability území a realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění,
- d.5) plocha P.16 – realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření,
- d.6) plochy P.22 - realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření;
- d.7) plocha P.34 – realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení bude zpracována hluková studie, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření.

F.1.3 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

(F06) Plochy smíšené obytné venkovské jsou určeny pro venkovské bydlení s integrovaným zemědělským hospodařením či lokálními komerčními aktivitami.

(F07) Pro plochy smíšené obytné venkovské jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

a) hlavní využití:

- a.1) rodinné domy venkovského charakteru se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
- a.2) zemědělská malovýroba integrovaná v objektech bydlení,
- a.3) nerušící komerční aktivity, drobná a řemeslná výroba a služby integrované v objektech bydlení,

b) přípustné využití:

- b.1) občanská vybavenost místního významu,
- b.2) rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby)
- b.3) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
- b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.5) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.6) samostatné zahrady s možností výstavby zahradních staveb do 25m²,
- b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

- b.8) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,
- c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) samostatné objekty pro zemědělskou výrobu bez vazby na objekty bydlení,
 - c.2) stavby pro ubytování,
 - c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- d) **podmíněně přípustné využití:** hostinská zařízení za podmínky, že nenaruší pohodu bydlení

F.1.4 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ (SX)

(F08) Plochy smíšené obytné jiné jsou určeny pro venkovské bydlení a pobytovou rekreaci.

(F09) Pro plochy smíšené obytné venkovské jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

- a) **hlavní využití:**
 - a.1) rodinné domy venkovského charakteru se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
 - a.2) rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
- b) **přípustné využití:**
 - b.1) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
 - b.2) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
 - b.3) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
 - b.4) samostatné zahrady s možností výstavby zahradních staveb do 25m²,
 - b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) samostatné objekty pro zemědělskou výrobu,
 - c.2) stavby pro ubytování,
 - c.3) hostinská zařízení,
 - c.4) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.5) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- d) **podmíněně přípustné využití:** není stanoveno.

F.1.5 PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)

(F10) Plochy bydlení hromadného jsou určeny pro hromadné bydlení s možností integrace nerušících komerčních aktivit místního významu a doprovodnou vybaveností.

(F11) Pro plochy bydlení hromadného jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

- a) **hlavní využití** – bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v parteru,
- b) **přípustné využití:**
 - b.1) rodinné domy,

- b.2) občanské vybavení v parteru bytových domů,
- b.3) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,
- b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),
- b.5) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.6) parkování pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.8) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) areálová zařízení občanského vybavení,
- c.2) stavby pro ubytování,
- c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou anebo zhoršují kvalitu prostředí/pohodu bydlení nad mírou přiměřenou místním poměrům,

d) **podmíněně přípustné využití:** není stanoveno.

F.1.6 PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)

(F12) Plochy bydlení individuálního jsou určeny pro individuální bydlení městského charakteru s příměsí nerušících funkcí místního významu.

(F13) Pro plochy bydlení individuálního jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

a) **hlavní využití** – rodinné domy, včetně řadových rodinných domů, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

b) **přípustné využití:**

- b.1) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.2) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.3) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.4) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

c) **nepřípustné využití:**

- c.1) samostatná zařízení občanského vybavení,
- c.2) stavby pro ubytování,
- c.3) hostinská zařízení,
- c.3) bytové domy,
- c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou anebo zhoršují kvalitu prostředí/pohodu bydlení nad mírou přiměřenou místním poměrům,

d) **podmíněně přípustné využití:**

- d.1) plocha Z.01 – realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy a z biatlonové střelnice v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření,
- d.2) plocha Z.04 – využití je podmíněno souhlasem orgánu ochrany lesa a geologickým průzkumem k posouzení stability území, v ploše lze umístit pouze solitérní rodinné domy, a to pouze v počtu maximálně 15 RD;
- d.3) plocha Z.07 - výstavba je podmíněna realizací nové kapacitní kanalizace, realizace staveb pro bydlení v západní části plochy je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření,
- d.4) plochy Z.09, Z.11, Z.12 - výstavba je podmíněna realizací nové kapacitní kanalizace,
- d.5) plocha Z.40a - využití je podmíněno geologickým průzkumem k posouzení stability území a realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění,
- d.6) plocha Z.40b - využití je podmíněno geologickým průzkumem k posouzení stability území a realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, před zahájením výstavby je nutno prokázat splnění limitů hluku v chráněných prostorech,
- d.7) plocha Z.50 - realizace staveb pro bydlení je podmíněna realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a prokázáním splnění limitů hluku z přilehlé plochy komerčního vybavení (OM), nejpozději při územním řízení,
- d.8) plocha Z.92 - využití je podmíněno geologickým průzkumem k posouzení stability území,
- d.9) plocha P.06 – realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření,
- d.10) plocha P.49– využití je podmíněno realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění,
- d.11) plocha P.51 – realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z e stávajícího průmyslového areálu (VL) a plochy komerčního vybavení (OM), nejpozději při územním řízení,
- d.12) plocha P.53 – realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku ze stávajícího průmyslového areálu (VL),
- d.13) plocha P.55 - využití je podmíněno geologickým průzkumem k posouzení stability území,
- d.14) plocha Z.84 – v této ploše je možné realizovat nad rámec výše uvedených staveb v hlavním a přípustném využití i bytové domy, a to v rozsahu maximálně 8 bytových domů o maximální výšce 11,770 m po úroveň atyky, maximální půdorysné ploše (zastavěné ploše) každého bytového domu včetně spojovacího krčku do 450 m², a při zachování minimální plochy zeleně (biologicky aktivní na rostlém terénu) 40% z plochy Z.84, vše dle rozsahu dříve vydaného společného povolením na záměr „Vilové domy, ul.Polní, Kosmonosy“ č. j. st.3246/2021-20-330 ze dne 08.09.2022.

F.1.7 PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

- (F14) Plochy bydlení venkovského jsou určeny pro individuální bydlení s možností integrace nerušících komerčních aktivit místního významu a doprovodnou vybaveností.
- (F15) Pro plochy bydlení venkovského jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití**:
- a) **hlavní využití** – rodinné domy, včetně řadových domů, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
 - b) **přípustné využití**:
 - b.1) rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
 - b.2) nerušící komerční aktivity – služby,
 - b.3) zemědělská malovýroba integrovaná v objektech bydlení,
 - b.4) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,
 - b.5) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),
 - b.6) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
 - b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - b.8) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,
 - c) **nepřípustné využití**:
 - c.1) zařízení občanského vybavení areálového charakteru,
 - c.2) stavby pro ubytování,
 - c.3) hostinská zařízení,
 - c.4) bytové domy,
 - c.5) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.6) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou anebo zhoršují kvalitu prostředí/pohodu bydlení nad mírou přiměřenou místním poměrům,
 - d) **podmíněně přípustné využití**:
 - d.1) drobná a řemeslná výroba pouze ve stabilizovaných plochách (zastavěném území),
 - d.2) plocha Z.68 – využití je podmíněno zajištěním bezpečného dopravního napojení na silnici III/2769 a souhlasem orgánu ochrany přírody, realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření;
 - d.3) plochy Z.69 - využití je podmíněno realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, realizace staveb pro bydlení je podmíněna prokázáním splnění limitů hluku z dopravy v chráněných prostorech, nejpozději při územním řízení, v případě nedodržení hygienických limitů stanovených platným právním předpisem budou navržena protihluková opatření;
 - d.4) plocha P.80 - využití je podmíněno realizací archeologického výzkumu dle §22, odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

F.1.8 PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY (RZ)

- (F16) Plochy rekreace – zahrádkářské osady jsou určeny pro pobyt v zahrádkářských chatách a provozování zahrádkářských aktivit.
- (F17) Pro plochy rekreace – zahrádkářské osady jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití** – zahrádkářské osady a kolonie, zahrádkářské chaty a související plochy pro provozování zahrádkářských aktivit a využívání volného času v kombinaci se zahrádkářskou činností,
 - b) **přípustné využití:**
 - b.1) hospodářské objekty bezprostředně související se zahrádkářskou činností, zahrádkářské chaty
 - b.2) soukromé užitkové zahrady, sady,
 - b.3) ochranná a izolační zeleň,
 - b.4) vodní plochy a toky,
 - b.5) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),
 - b.6) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
 - b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) garáže, parkoviště a parkovací domy jako samostatné stavby,
 - c.2) stavby pro trvalé bydlení, rekreační objekty, malé rekreační chaty
 - c.3) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
 - c.4) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,
 - d) **podmíněně přípustné využití:** není stanoveno.

F.1.9 PLOCHY REKREACE JINÁ (RX)

- (F18) Plochy rekreace jiné jsou určeny pro rekreaci a sport na otevřených plochách.
- (F19) Pro plochy rekreace jiné jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**
- a) **hlavní využití** – kempy, veřejná tábořiště, rekreační a pobytové louky,
 - b) **přípustné využití:**
 - b.1) přírodní koupaliště,
 - b.2) otevřená nezastřešená sportoviště, in-line dráhy, lanové parky,
 - b.3) dětská hřiště,
 - b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
 - b.5) zeleň přírodního charakteru,
 - b.6) vodní plochy a toky,
 - b.7) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
 - b.8) manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
 - b.9) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití:**

d.1) malé rekreační chaty pro dočasné ubytování (pronájem) - pouze jako nedílná součást rekreačního areálu,

d.2) zázemí rekreačního areálu (provozní kancelář, šatny, sociální zařízení, stavby pro skladování sportovního vybavení / vybavení údržby) – pouze v nezbytném rozsahu.

F.1.10 PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÁ (OV)

(F20) Plochy občanského vybavení veřejná jsou určeny pro veřejně dostupnou vybavenost místního i nadmístního významu včetně nezbytného zázemí.

(F21) Pro plochy občanského vybavení veřejného jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

a) **hlavní využití** - občanská vybavenost - stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,

b) **přípustné využití:**

b.1) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),

b.2) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

b.3) manipulační plochy, parkoviště a parkovací domy,

b.4) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

b.5) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

c) **nepřípustné využití:**

c.1) stavby pro ubytování,

c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,

d) **podmíněně přípustné využití** – občanské vybavení komerční jako doplňkové k občanskému vybavení veřejnému, pouze související s hlavním využitím.

F.1.11 PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ – ZDRAVOTNÍ SLUŽBY (OV.Z)

(F22) Plochy občanského vybavení veřejné – zdravotní služby jsou určeny pro zdravotní péči nadmístního významu – areál Psychiatrické nemocnice Kosmonosy.

(F23) Pro plochy občanského vybavení veřejné – zdravotní služby jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

a) **hlavní využití** - stavby pro zdravotní služby,

b) **přípustné využití:**

b.1) stavby pro vzdělávání – mateřská škola,

b.2) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),

b.3) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

- b.4) manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.6) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,
- c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
 - c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- d) **podmíněně přípustné využití** – zařízení pro stravování zaměstnanců a návštěvníků - pouze jako vnitřní součást areálu.

F.1.12 PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OK.1)

- (F24) Plochy občanského vybavení komerční – zařízení malá a střední jsou určeny pro komerční aktivity místního významu včetně nezbytného zázemí.
- (F25) Pro plochy občanského vybavení komerčního – zařízení malá a střední jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**
 - a) **hlavní využití** – občanská vybavenost komerční – stavby pro administrativu, obchodní prodej, stravování, služby.
 - b) **přípustné využití:**
 - b.1) občanské vybavení veřejné,
 - b.2) nerušící a řemeslná výroba,
 - b.3) zázemí pro uživatele (administrativa, šatny, klubovny),
 - b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
 - b.5) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
 - b.6) manipulační plochy, parkoviště a parkovací domy,
 - b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - b.8) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,
 - c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) stavby pro ubytování,
 - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
 - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
 - d) **podmíněně přípustné využití:**

plocha P.24 – činnosti související s využitím této plochy a s ní související dopravní zátěž nesmí hlukem (případně i dalšími faktory – např. zápach, vibrace) negativně ovlivňovat přilehlou stávající obytnou zástavbu; v rámci dalších stupňů řízení dle stavebního zákona bude doložena hluková studie, která posoudí hlukovou zátěž provozovny na okolní obytnou zástavbu.

F.1.13 PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ (OK.2)

- (F26) Plochy občanského vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá jsou určeny pro komerční aktivity nadmístního významu včetně nezbytného zázemí.
- (F27) Pro plochy občanského vybavení komerčního – zařízení plošně rozsáhlá jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití**:
- a) **hlavní využití** – občanská vybavenost komerční s vyššími prostorovými a dopravními nároky, administrativní areály, velkoplošný prodej, služby.
 - b) **přípustné využití**:
 - b.1) občanské vybavení veřejné,
 - b.2) zázemí pro uživatele (administrativa, šatny, klubovny, zařízení pro stravování),
 - b.3) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
 - b.4) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
 - b.5) manipulační plochy, parkoviště a parkovací domy,
 - b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - b.7) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,
 - c) **nepřípustné využití**:
 - c.1) stavby pro ubytování,
 - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
 - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,
 - d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.

F.1.14 PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)

- (F28) Plochy občanského vybavení – sport jsou určeny pro sportoviště včetně nezbytného zázemí.
- (F29) Pro plochy občanského vybavení – sport jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití**:
- a) **hlavní využití** – sportovní haly, koupaliště, otevřená hřiště a další sportoviště, alespoň v rozsahu 80% výměry plochy,
 - b) **přípustné využití**:
 - b.1) zázemí pro uživatele (administrativa, šatny, klubovny),
 - b.2) související prodej a služby,
 - b.3) doprovodná zeleň a nezbytný mobiliář,
 - b.4) komunikace, cyklostezky, parkoviště a parkovací domy,
 - b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - b.6) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany, hasičská zbrojnice,
 - c) **nepřípustné využití**:
 - c.1) stavby pro ubytování a hostinská zařízení
 - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- d) **podmíněně přípustné využití:** plocha P.19 – výstavba je podmíněna geologickým průzkumem k posouzení stability území.

F.1.15 PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY (OH)

- (F30) Plochy pro hřbitovy jsou určeny pro veřejně přístupné funkční i pietně upravené hřbitovy a lze v nich umístit:
 - a) pohřebiště,
 - b) doprovodné stavby (sakrační stavby, zázemí hřbitova),
 - c) doprovodnou zeleň a nezbytný mobiliář,
 - d) komunikace a manipulační plochy, parkoviště,
 - e) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

- (F31) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí hřbitova je nepřipustné.

F.1.16 PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

- (F32) Plochy veřejných prostranství všeobecných jsou určeny pro veřejné prostory s významnou prostorotvornou a sociální funkcí.

- (F33) Pro plochy veřejných prostranství všeobecných jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

- a) **hlavní využití** – veřejně přístupná prostranství, zejména náměstí, návsi a další veřejně přístupná prostranství,
- b) **přípustné využití:**
 - b.1) plochy zeleně,
 - b.2) místní komunikace III. a IV. třídy a účelové komunikace,
 - b.3) komunikace pro pěší a cyklisty,
 - b.4) parkoviště,
 - b.5) autobusové zastávky,
 - b.6) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
 - b.7) drobná architektura a mobiliář,
 - b.8) drobné vodní prvky (fontány, kašny apod.)
 - b.9) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- d) **podmíněně přípustné využití:** není stanoveno.

F.1.17 PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ (PX)

- (F34) Plochy veřejných prostranství jiná jsou určeny pro veřejné užití, zejména pro pohyb a pobyt obyvatel města a jeho návštěvníků.

- (F35) Pro plochy veřejných prostranství jiná jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

- a) **hlavní využití** – veřejně přístupná prostranství, místní komunikace, účelové komunikace, cyklostezky, stezky pro chodce a cyklisty, cesty v krajině,
- b) **přípustné využití:**
 - b.1) plochy zeleně,
 - b.2) parkoviště,
 - b.5) autobusové zastávky,
 - b.6) dětská hřiště,
 - b.7) drobná architektura a mobiliář,
 - b.8) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) stavby pro prodej,
 - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,
- d) **podmíněně přípustné využití:** hygienická zařízení za podmínky, že budou určena výhradně pro podporu rekreace a cestovního ruchu a budou součástí ploch pro odstavování vozidel.

F.1.18 PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)

- (F36) Plochy veřejné zeleně sídelní ostatní jsou určeny pro veřejné užití, pro pohyb, pobyt a volnočasové aktivity obyvatel města a jeho návštěvníků.
- (F37) Pro plochy veřejné zeleně sídelní ostatní jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**
 - a) **hlavní využití** – veřejně přístupná prostranství, zahrnující jako nedílnou součást:
 - a.1) krajinářsky upravené porosty,
 - a.2) drobnou architektura a mobiliář,
 - a.3) zpevněné nebo nezpevněné plochy pro pohyb osob,
 - b) **přípustné využití:**
 - b.1) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
 - b.2) komunikace pro chodce a cyklisty,
 - b.3) vodní plochy a toky,
 - b.4) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - b.5) v plochách Z.109 a P.47 parkoviště a dopravní infrastruktura,
 - c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) stavby pro prodej,
 - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,
 - d) **podmíněně přípustné využití:** plocha P.23 – parkoviště na terénu – za podmínky zachování stávajícího rozsahu.
- (F38) V plochách, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, musí být respektovány požadavky cílového využití a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES.

F.1.19 PLOCHY DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

- (F39) Plochy pro dopravu silniční jsou určeny pro obsluhu území automobilovou, autobusovou, cyklistickou a pěší dopravou a pro zajištění širších dopravních vztahů.
- (F40) Pro plochy dopravy silniční jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití**:
- a) **hlavní využití**:
 - a.1) dálnice, silnice I., II. a III. třídy a místní a účelové komunikace,
 - a.2) komunikace pro pěší a cyklisty,
 - a.3) plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusové zastávky, čerpací stanice pohonných hmot, stanice technické kontroly),
 - a.4) parkoviště,
 - b) **přípustné využití**:
 - b.1) nezbytný mobiliář,
 - b.2) doprovodná zeleň,
 - b.3) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
 - b.4) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,
 - c) **nepřípustné využití**:
 - c.1) stavby a zřízení pro prodej,
 - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
 - d) **podmíněně přípustné využití**: servisní a výrobní provozy včetně nezbytného zázemí – za podmínky, že tyto provozy výhradně souvisí s dopravou

F.1.20 PLOCHY TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)

- (F41) Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou určeny pro zásobování území vodou, odvod a čištění odpadních vod, pro zásobování plynem, elektrickou energií, pro zajištění obsluhy území elektronickými komunikacemi, zpracování odpadů a pro zajištění širších vztahů v oblasti technické infrastruktury a lze v nich umístit:
- a) stavby a zařízení technické infrastruktury, pro niž je plocha určena,
 - b) zázemí pro uživatele,
 - c) doprovodnou zeleň,
 - d) komunikační a manipulační plochy, parkoviště,
 - e) nezbytné liniové trasy a plochy další technické infrastruktury.

F.1.21 PLOCHY VÝROBA LEHKÁ (VL)

- (F42) Plochy výroby lehké jsou určeny pro komerční aktivity, zejména výrobní a skladovací, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.
- (F43) Pro plochy výroby lehké jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití**:
 - a.1) stavby a zařízení pro lehkou výrobu,
 - a.2) stavby a zařízení pro logistiku a skladování,
 - b) **přípustné využití**:
 - b.1) drobná a řemeslná výroba,

- b.2) malé a střední podnikání, administrativa,
- b.3) zázemí výrobních a skladovacích aktivit (garáže, kanceláře, šatny, zabezpečení, péče o zaměstnance, vzorkovny a prodejny, ubytovny apod.),
- b.5) čerpací stanice pohonných hmot,
- b.6) doprovodná, vnitroareálová a ochranná zeleň,
- b.7) komunikace a manipulační plochy, parkoviště a parkovací domy,
- b.8) plocha Z65A – parkovací domy pro osobní automobily, záchytná parkoviště a dopravní terminály,
- b.9) protihluková opatření,
- b.10) vodní plochy,
- b.11) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.12) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,

c) nepřipustné využití:

- c.1) stavby a zařízení pro likvidaci nebezpečného odpadu,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

d) podmíněně přípustné využití:

- d.1) fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střeších výrobních a skladových objektů;
- d.2) plocha Z.65a – odstavné a manipulační plochy výhradně pro nákladní dopravu; stavby a zařízení pro výrobu, logistiku a skladování nesmí tvořit více než 50% výměry plochy a jejich realizace je podmíněna přednostní realizací ploch pro dopravní infrastrukturu.

F.1.22 PLOCHY VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)

- (F44) Plochy výroba drobná a služby jsou určeny pro komerční aktivity, zejména malovýrobu a výrobní i nevýrobní služby.
- (F45) Pro plochy výroba drobná a služby jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

a) hlavní využití:

- a.1) řemeslná výroba a služby, malovýroba,
- a.2) stavby a zařízení pro skladování,

b) přípustné využití:

- b.1) zemědělská a zahradnická výroba, zpracování plodin,
- b.2) zpracování dřeva,
- b.3) nerušící výroba,
- b.4) zázemí výrobních a skladovacích aktivit (garáže, kanceláře, šatny, zabezpečení, péče o zaměstnance, vzorkovny a prodejny, ubytovny apod.),
- b.5) administrativa,
- b.6) doprovodná a ochranná zeleň,
- b.7) komunikace a manipulační plochy, parkoviště a parkovací domy,
- b.8) plochy zeleně,
- b.9) vodní plochy,

- b.10) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- b.11) zařízení pro úkryt či evakuaci obyvatelstva, sklady materiálu civilní obrany,
- c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) stavby a zařízení pro likvidaci nebezpečného odpadu,
 - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
 - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- d) **podmíněně přípustné využití:** fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střeších výrobních a skladových objektů.

F.1.23 PLOCHY ZELEŇ – ZAHRADY A SADY (ZZ)

- (F46) Plochy pro zeleň – zahrady a sady jsou určeny pro soukromé zahrádkářské či sadovnické využití, popř. volnočasové aktivity, a lze v nich umístit:
- a) zahradní a sadovnické kultury,
 - b) zahradní stavby,
 - c) nezpevněné sportovní plochy, dětská hřiště,
 - d) účelové komunikace,
 - e) vodní prvky,
 - f) nezbytný mobiliář,
 - g) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu.
- (F47) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí zeleně soukromé a vyhrazené je nepřípustné.

F.1.24 PLOCHY ZELEŇ JINÁ (ZX)

- (F48) Plochy zeleně jiné jsou určeny pro parky a lesoparky s rekreačním a sportovním využitím.
- (F49) Pro plochy zeleně jiné jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**
- a) **hlavní využití** – veřejná zeleň parků a lesoparků, zařízení a služby pro sport a volný čas,
 - b) **přípustné využití:**
 - b.1) vodní plochy a toky s rekreační, estetickou, vodohospodářskou a ekologickou funkcí,
 - b.2) otevřená sportoviště a dětská hřiště,
 - b.3) otevřená zařízení pro kulturu a vzdělávání,
 - b.4) veřejná prostranství vč. mobiliáře a drobných staveb (přístřešky ap.),
 - b.5) piknikoviště,
 - b.6) ochranná a izolační zeleň
 - b.7) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
 - b.8) manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
 - b.9) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu,
 - c) **nepřípustné využití:**
 - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

- c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- d) **podmíněně přípustné využití:**
 - d.1) plochy P18 a P19 – případná výstavba je podmíněna geologickým průzkumem k posouzení stability území;

F.1.25 PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (VVT)

- (F50) Plochy vodní a vodních toků jsou určeny pro stabilizaci hydrologického režimu krajiny, pro rybářskou produkci, rekreační využití a plnění dalších funkcí a lze je využít pro:
- a) vodní plochy a toky,
 - b) doprovodné stromové, keřové nebo bylinné porosty přírodního charakteru,
 - c) stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):
 - c.1) nezbytné stavby a zařízení pro vodní hospodářství (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky),
 - c.2) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - c.3) nezbytné komunikace,
 - c.4) stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla,
 - c.5) stavby pro rekreační využití – přístřešky, mola,
 - c.6) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu.

(F51) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí vodních ploch a toků je nepřipustné.

(F52) V plochách vodní a vodních toků, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, musí být respektovány požadavky cílového využití a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES.

F.1.26 PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

- (F53) Plochy lesní všeobecné jsou určeny pro lesnickou produkci a plnění dalších funkcí lesa a lze je využít pro:
- a) lesní porosty,
 - b) louky a pastviny pro myslivecké užití,
 - c) lesní školky,
 - d) stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):
 - d.1) nezbytné stavby a zařízení pro lesní výrobu,
 - d.2) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - d.3) nezbytné komunikace, stezky pro pěší a cyklisty,
 - d.4) stavby pro rekreační využití - přístřešky, odpočívadla,
 - d.5) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu.
 - e) vodní plochy a toky,

(F54) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí lesních ploch je nepřipustné.

(F55) V plochách lesních všeobecných, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, musí být respektovány požadavky cílového využití a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES.

F.1.27 PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ – ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ (LU.Z)

- (F56) Plochy lesní všeobecné - zvláštního určení jsou určeny pro rekreační lesy a lesoparky a lze je využít pro:
- a) lesní porosty,
 - b) louky a pastviny pro myslivecké užití,
 - c) lesní školky,
 - d) stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):
 - d.1) nezbytné stavby a zařízení pro lesní výrobu,
 - d.2) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - d.3) nezbytné komunikace, stezky pro pěší a cyklisty,
 - d.4) stavby pro rekreaci a cestovní ruch - přístřešky, odpočívadla, mobiliář,
 - d.5) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu.
 - e) veřejná prostranství a dětská hřiště,
 - f) vodní plochy a toky.
- (F57) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí ploch lesních s rekreačním využitím je nepřípustné.
- (F58) V plochách lesních všeobecných - zvláštního určení, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, musí být respektovány požadavky cílového využití a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES.

F.1.28 PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (ZK)

- (F59) Plochy zeleně krajinné jsou určeny pro zvýšení ekologické stability a biologické diverzity krajiny, pro zajištění protierozní ochrany a ochranu krajinného rázu a lze je využít pro:
- a) stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,
 - b) extenzivně využívané travní porosty,
 - c) nezbytný mobiliář,
 - d) stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):
 - d.1) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - d.2) stavby pro ochranu přírody,
 - d.3) nezbytné komunikace,
 - d.3) stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty,
 - d.4) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu.
- (F60) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí ploch krajinné zeleně je nepřípustné.
- (F61) V plochách zeleně krajinné, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, musí být respektovány požadavky cílového využití a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES.

F.1.29 PLOCHY PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ - SPORTOVNÍ VYUŽITÍ (MU.S)

- (F62) Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné - sportovní využití jsou určeny pro sportovní – rekreační aktivity v nezastavěném území dle §18, odst. 5 stavebního zákona a lze je využít pro:

- a) otevřená sportoviště a cvičiště bez staveb a zařízení trvalého charakteru,
 - b) stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,
 - c) extenzivně využívané travní porosty,
 - d) nezbytný mobiliář,
 - e) stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):
 - e.1) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - e.2) nezbytné komunikace,
 - e.3) stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla,
 - e.4) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu.
- (F63) V ploše N.16 je podmíněně přípustné umístění psího hřbitova, při zajištění dostatečného odstupu od ploch bydlení a při respektování požadavků zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění), a vyhlášky č. 82/2014 Sb., o kadáverech zvířat v zájmovém chovu, v platném znění.
- (F64) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí ploch smíšených nezastavěného území - sportovních je nepřipustné.
- F.1.30 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ - ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ (MU.Z)**
- (F65) Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné - zemědělství extenzivní jsou určeny pro intenzivní zemědělskou popř. lesnickou produkci a plnění dalších funkcí krajiny a lze je využít pro:
- a) dočasné a trvalé zemědělské kultury,
 - b) lesní porosty,
 - c) stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):
 - c.1) přístřešky pro dočasné skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat,
 - c.2) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - c.3) nezbytné komunikace,
 - c.4) stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla,
 - c.5) vedení a zařízení technické infrastruktury, vše pouze v nezbytně nutném rozsahu.
 - d) drobné krajinné prvky s funkcí protierozní a ekologicko-stabilizační,
 - e) vodních plochy a toky.
- (F66) Umístění staveb a zařízení nesouvisejících s funkcí zemědělských ploch smíšených nezastavěného území je nepřipustné.
- [83] V kapitole F.2 Podmínky prostorového uspořádání území se v odrážce (F78) text „ÚP – ve výkrese I.2b – Výkres prostorového uspořádání území“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „územního plánu, konkrétně ve výkrese I.2b hlavní výkres - urbanistická koncepce“.
- [84] V kapitole F.2 Podmínky prostorového uspořádání území se v odrážce (F81) text „výstavbu i přestavby a dostavby stávající zástavby. Stávající stavby mohou být rekonstruovány se

zachováním stávajících parametrů" ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „a změny dokončené stavby. Údržba dokončené stavby a udržovací práce mohou být prováděny se zachováním stávajících parametrů“.

[85] V kapitole F.2 Podmínky prostorového uspořádání území se v odrážce (F84) text „přestavby a dostavby stávající zástavby“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „a změna dokončené stavby“.

[86] V kapitole F.2 Struktura zástavby se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

(F88) Na území města jsou vymezeny tyto typy struktury zástavby:

- a) kompaktní struktura (K);
- b) rozvolněná struktura (R);
- c) rozvolněná struktura drobná (RD);
- d) volná struktura (V);
- e) areálová struktura (A);
- f) solitérní struktura drobná (D).

K – kompaktní struktura

(F89) Jako kompaktní struktura je vymezeno centrum města Kosmonosy, přilehlá starší smíšená obytná zástavba podél ul. Boleslavská, Hradišťská, Debřská, Tyršova, zástavba řadových rodinných domů a řadových garáží.

(F90) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- a) zástavba převážně přiléhá k veřejnému prostranství, které prostorově utváří a tvaruje,
- b) zástavba zřetelně vymezuje hranici mezi soukromým prostorem a veřejným prostranstvím,
- c) struktura zástavby je tvořena jednotlivými objekty tvořícími vizuálně souvislou hranu oddělující veřejné prostranství od soukromých zahrad (řadové rodinné domy, hustá zástavba na samostatných pozemcích). Umisťovat stavby je možné i ve vnitroblocích za podmínky, že nedojde ke zrušení zástavby přiléhající k veřejnému prostranství a spoluutvářející stavební blok. .



*Kompaktní struktura zástavby –
území mezi ulicemi Podzámecká –
Karla Veselého - Zahradní*

zdroj fotografie: <https://mapy.cz>

R – rozvolněná struktura

- (F91) Jako rozvolněná struktura je vymezena novější zástavba rodinných domů v okrajových polohách části Kosmonosy a venkovská zástavba částí Horní Stakory a Chaloupky.
- (F92) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- a) jednotlivé objekty jsou umístěny volně na soukromých pozemcích, avšak zpravidla zachovávají jednotnou orientaci vůči veřejnému prostranství,
 - b) veřejné prostranství je vymezeno zpravidla ohraničením (oplocením) pozemků, nikoliv samotnou zástavbou.



*Rozvolněná struktura zástavby –
smíšená venkovská zástavba v části
Horní Stakory*

zdroj fotografie: <https://mapy.cz>

RD – rozvolněná struktura drobná

- (F93) Jako rozvolněná struktura drobná je vymezena rekreační zástavba v chatách či zahrádkových osadách.
- (F94) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba je objemově i měřítkově drobná, s nízkou hustotou zastavění,
 - jednotlivé objekty jsou umístěny volně na soukromých pozemcích, s různou orientací vůči veřejnému prostranství,
 - zástavba má nepravidelné uspořádání a nevytváří souvislé hrany veřejných prostranství,
 - veřejné prostranství je tvořeno zpravidla ohraničením (oplocením) pozemků, nikoliv samotnou zástavbou.



Rozvolněná drobná struktura zástavby – zahrádkové osady na západním okraji Kosmonos

zdroj fotografie: <https://mapy.cz>

V – volná struktura

- (F95) Jako volná struktura jsou vymezeny bytové domy a samostatné objekty občanského vybavení.
- (F96) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba je volně umístěná ve veřejném prostranství,
 - zástavba se nepodílí na formování veřejných prostranství,
 - zástavba může vytvářet otevřené bloky.



Volná struktura zástavby – bytové domy v ul. Debřská a Pod Koupalištěm

zdroj fotografie: <https://mapy.cz>

A – areálová struktura

(F97) Jako areálová struktura jsou vymezeny areály občanského vybavení, výrobní areály a rekreační areál Autokemp Kosmonosy.

(F98) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- a) zástavba je umístěna zpravidla v oploceném areálu, který je vyhrazený vůči veřejnému prostranství a je veřejně nepřístupný nebo veřejně jen omezeně přístupný,
- b) zástavba uvnitř areálu je umístěná volně, má různou strukturu zástavby,
- c) zástavba má často zvýšené nároky na výšku staveb a konstrukcí,
- d) zástavba se na formování veřejného prostranství podílí minimálně, případně se na formování veřejného prostranství podílí oplocením či ohrazením areálu.



Areálová struktura zástavby – výrobní areály podél ul. Průmyslová

zdroj fotografie: <https://mapy.cz>

D – drobná struktura solitérní

(F99) Jako drobná struktura solitérní jsou vymezeny plochy významných veřejných prostranství, rozsáhlé plochy veřejné či vnitroareálové zeleně a hřbitovy.

(F100) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- a) zástavba je tvořená solitérními drobnými objekty zpravidla volně umístěnými ve veřejném prostranství,
- b) zástavba zpravidla neutváří charakter území,
- c) zástavba se nepodílí na formování veřejných prostranství,
- d) zástavba má jen doplňující funkci v převážně nezastavěném prostoru.



Drobná struktura zástavby – park pod zámek Kosmonosy

zdroj fotografie: <https://mapy.cz>

[87] V kapitole F.2.2 Maximální výška zástavby se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

(F101) Maximální výška je územním plánem stanovena výškou v metrech. Pro všechny stavby je závazná maximální výška stanovená v metrech.

- Maximální výška stavby je vždy měřena od nejnižšího bodu stavby k nejvyššímu bodu stavby, přičemž se do této výšky nezapočítávají komíny, antény, hromosvody, výdechy TZB.
- Nejnižší bod stavby je definován v nejnižším místě půdorysného průmětu stavby do původního rostlého terénu před zahájením stavebních prací.

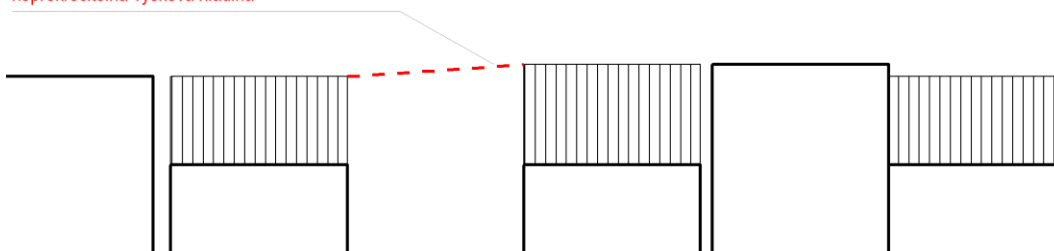
(F102) V případě dostaveb proluk, změn dokončené stavby nebo umístování nových staveb a zařízení navazujících na již stávající zástavbu, musí maximální výška respektovat stanovené maximální výšky ve vymezených zónách prostorového uspořádání a zároveň také zohledňovat charakter a podlažnost navazující zástavby. Není možné překročit výškovou hladinu navazující zástavby (podrobněji viz bod F104). V případě změn dokončené stavby, která stanovenou maximální výšku již překračuje, může být změna stavby provedena za předpokladu, že bude zachována stávající výška nebo bude výška snížena tak, aby odpovídala stanovené maximální výšce dané územním plánem.

- (F103) Maximální výšková hladina se nevztahuje na zařízení technické infrastruktury a nezbytná technologická zařízení, která jsou nezbytnou součástí staveb (komíny, antény, hromosvody) ani na vymezené stavební dominanty.
- (F104) Nepřekročitelná výšková hladina navazující zástavby se stanovuje jako spojnice nejvyšších bodů střech sousedních staveb (tj. staveb na sousedních pozemcích). Za nejvyšší body střechy se považuje u šikmých střech hřeben (jeho nejvyšší bod) a u plochých střech atika či jiný nejvyšší bod střechy nejvyššího podlaží (podrobněji viz bod F101). V případě, pokud je na jednom ze sousedních pozemků umístěna stavba výškově se zcela vymykající z převažující výškové hladiny (o více jak 4m) v konkrétní lokalitě, spojnice se stanoví jako spojnice nejvyšších bodů střech staveb na sousedním pozemku a pozemku bezprostředně navazujícím na pozemek s výškově se vymykající stavbou.

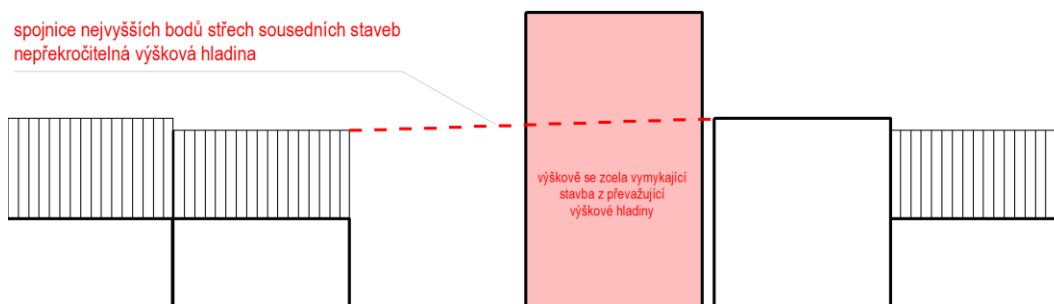
Vzniklá spojnice, tj. nepřekročitelná výškové hladiny nesmí být novým stavebním záměrem překročena a současně nesmí být překročena ani maximální výška stanovená územním plánem dle bodu (F101).

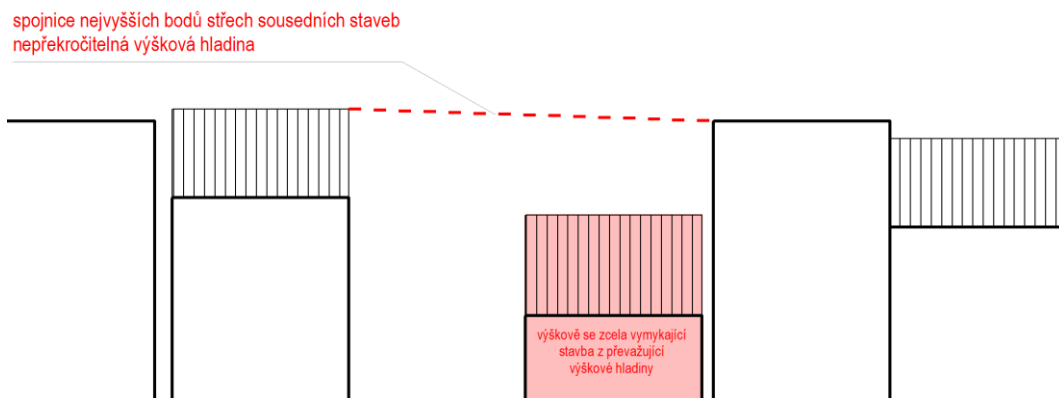
Ukázky stanovení nepřekročitelné výškové hladiny:

spojnice nejvyšších bodů střech sousedních staveb
nepřekročitelná výšková hladina



spojnice nejvyšších bodů střech sousedních staveb
nepřekročitelná výšková hladina





- [88] V kapitole F.2.3 Koeficient zeleně se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:
- (F105) Koeficient zeleně odpovídá procentuálnímu podílu ploch zeleně na rostlém terénu vůči celkové ploše dotčené stavebním záměrem, resp. celkové ploše stavebního pozemku. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod.
- (F106) Do zeleně na rostlém terénu se nezapočítává zatravnovací dlažba, zeleň na fasádách ani zeleň na střechách. Koeficient zeleně nelze navýšit započtením korun stromů a keřů.
- Do zeleně na rostlém terénu se dále nezapočítávají plochy určené pro komunikace vč. pěších, skladování, parkování, odstavování vozidel, terasy apod. bez ohledu na jejich stavebně-technické řešení a na případnou schopnost vsakování a také bazény, zahradní domky nepodléhající stavebnímu řízení, ploty a jejich podezdívky, opěrné stěny apod.
- (F107) Do zeleně na rostlém terénu lze započítat plochy pro retenci a vsakování dešťových vod přírodního charakteru (rybníky, suché poldry apod.).
- (F108) Pokud je záměr lokalizován do více zón prostorového uspořádání, pak je možné splnit požadavek na koeficient zeleně průměrnou hodnotou pro celou plochu záměru, avšak pouze za podmínky, že dojde k realizaci stavby a zařízení nebo kolaudačního rozhodnutí celého stavebního záměru současně tj. najednou.
- (F109) V případě zastavitelných ploch Z.65a a Z.61a a dále ploch Z.65b, Z.109 a Z.63, lze řešit splnění koeficientu zeleně společně. V případě umístění staveb v ploše Z.65a lze započítávat pozemky zeleně umístěné v plochách Z.61a a Z.63, v případě umístění staveb v ploše Z.65b lze započítávat pozemky zeleně umístěné v plochách Z.109 a Z.63.
- [89] V kapitole F.2.4 Minimální výměra pozemků se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:
- (F110) V zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanovena minimální výměra stavebních pozemků pro rodinné domy následovně:
- V zastavitelné ploše Z.04 min. 1 050 m² a současně min. 500 m² na každou bytovou jednotku. V případě, je-li součástí rodinného domu i samostatně užitelný nebytový prostor, minimální výměra stavebního pozemku se navyšuje o min. 400 m² na každý samostatně užitelný nebytový prostor.

- V ostatních zastavitelných plochách a plochách přestavby:
 - pro solitérní rodinný dům min. 500 m² a současně min. 500 m² na každou bytovou jednotku. V případě, je-li součástí solitérního rodinného domu i nebytový prostor, minimální výměra stavebního pozemku se navyšuje o min. 400 m² na každý nebytový prostor,
 - pro dvojdům min. 450 m² a současně 450 m² na každou bytovou jednotku. V případě, je-li součástí dvojdому i nebytový prostor, minimální výměra stavebního pozemku se navyšuje o min. 400 m² na každý nebytový prostor
 - pro řadový rodinný dům min. 250 m² a současně min. 250 m² na každou bytovou jednotku. V případě, je-li součástí řadového rodinného domu i nebytový prostor, minimální výměra stavebního pozemku se navyšuje o min. 400 m² na každý nebytový prostor.

(F111) Rodinné domy lze realizovat maximálně se 2 bytovými jednotkami.

(F112) Ve stávajících plochách platí při umístění rodinných domů stávající parcelace, nicméně ve stávajících plochách nelze oddělit pozemek určený pro umístění rodinného domu menší, než je uvedeno v bodu (F110). Zároveň platí, že v případě takového dělení pozemků musí být dodržen koeficient zeleně jak pro nově oddělený pozemek, tak i pro pozemek původní na němž je umístěna stavba.

[90] V kapitole G.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

(G01) Pro zajištění realizace navrhovaných staveb dopravní infrastruktury jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VD.01	plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zahrádkářské osady (v hlavním výkresu plocha VD.01 označena jako P.02)
VD.02	plocha pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zahrádkářské osady (v hlavním výkresu plocha VD.02 označena jako Z03)
VD.03	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z.07, Z.09, Z.10, Z1.1, Z.12, Z.13, Z.14, Z.87 a vytvoření základní uliční sítě (v hlavním výkresu plocha VD.03 označena jako Z.15)
VD.04	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti z navrhovaného obytného souboru pod ulicí Debřská do plochy veřejného prostranství pod zámek Kosmonosy (v hlavním výkresu plocha VD.04 označena jako P20)
VD.05	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti z ulice Karla Veselého do plochy veřejného prostranství pod zámek Kosmonosy (v hlavním výkresu plocha VD.05 označena jako P.21)
VD.08	komunikace pro zlepšení prostupnosti krajiny a umístění cyklostezky mezi sídly Kosmonosy a Chudoplesy (v hlavním výkresu plocha VD.08 označena jako Z.33)

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VD.09	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn P.36 a Z.37 a zahrádkovou osadu (v hlavním výkresu plocha VD.09 označena jako Z.38)
VD.13	komunikace pro prodloužení ulice K. Veselého a alternativní dopravní napojení plochy změn Z50 (v hlavním výkresu plocha VD.13 označena jako P.45)
VD.14	úprava úrovně křižovatky na styku ulic Boleslavská, Stakorská, Puškinova a náměstí Míru (v hlavním výkresu plocha VD.14 označena jako P.46)
VD.15	vytvoření nového centrálního náměstí (v hlavním výkresu plocha VD.15 označena jako P.47)
VD.16	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti mezi ulicemi Debřská a silnicí I/38 - obchodní zónou (v hlavním výkresu plocha VD.16 označena jako P.48)
VD.17	přestavba MÚK Kosmonosy na dálnici D10, umístění přidruženého pruhu mezi 13. bránou a vjezdem na dálnici D10 a rozšíření dálnice D10 o jeden jízdní pruh v každém směru v úseku MÚK Bezděčín – MÚK Kosmonosy (v hlavním výkresu koridor VD.14 označen jako CNZ.01)
VD.18	přeložka silnice I/16 v úseku D10 (MÚK Kosmonosy) – Židněves (v hlavním výkresu koridor VD.18 označen jako CNZ.02)
VD.19	komunikace zajišťující propojení průmyslové zóny Plazy s MÚK Kosmonosy – prodloužení silnice III/0164; dopravní obsluhu průmyslové zóny Plazy včetně ploch Z.65a, Z.65b a Z.105 (v hlavním výkresu koridor VD.19 označena jako CNZ.10)
VD.20	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti obytným územím sídla Horní Stakory (v hlavním výkresu plocha VD.20 označena jako P.74)
VD.22	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu areálu Altamira a dotvoření uliční sítě (v hlavním výkresu plocha VD.22 označena jako P.88)
VD.23	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti z ulice Bratří Bubáků do plochy veřejného prostranství pod zámkem Kosmonosy (v hlavním výkresu plocha VD.23 označena jako P.89)
VD.24	komunikace zajišťující kompletní dopravní propojení ulic Průmyslová a Stakorská a výhledově rovněž pro dopravní obsluhu plochy územní rezervy R.09 (v hlavním výkresu koridor VD.24 označen jako CNU.09)
VD.25	umístění samostatného zastávkového zálivu pro umístění autobusové zastávky (v hlavním výkresu plocha VD.25 označena jako Z.94)
VD.26	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z.70, Z.71, Z.100 a dotvoření uliční sítě (v hlavním výkresu plocha VD.26 označena jako P.96)

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VD.27	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z.70, Z.71, Z.100 a dotvoření uliční sítě (v hlavním výkresu plocha VD.27 označena jako Z.97)
VD.28	komunikace pro zlepšení dopravních podmínek a zvýšení bezpečnosti provozu na styku ulic Linhartova – Boleslavská (v hlavním výkresu plocha VD.28 označena jako P.98)
VD.29	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti mezi ulicemi Debřská a silnicí I/38 - obchodní zónou (v hlavním výkresu plocha VD.29 označena jako Z.99)
VD.30	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z.54, P.55, Z.92, Z.93 (v hlavním výkresu plocha VD.30 označena jako Z.104)
VD.31	rekonstrukce okružní křižovatky na rozhraní ulic Průmyslová x Boleslavská (v hlavním výkresu koridor VD.31 označen jako CNU.01)
VD.32	komunikace propojující ulice Hradištská (silnice II/610) a Stakorská jako součást východního obchvatu Kosmonos a výhledově rovněž pro dopravní obsluhu plochy územní rezervy R.09 (v hlavním výkresu koridor VD.34 označen jako CNU.02)
VD.34	samostatně vedená cyklostezka pro zajištění přímé cyklistické prostupnosti mezi sídly Kosmonosy a Bradlec (v hlavním výkresu koridor VD.34 označen jako CNU.04)
VD.35	samostatně vedená cyklostezka pro zajištění přímé cyklistické prostupnosti mezi sídly Kosmonosy, Horní Stakory a Mladá Boleslav (v hlavním výkresu koridor VD.34 označen jako CNU.05)
VD.37	komunikace pro dopravní napojení transformovny 110/22kV v ploše Z.105 (v hlavním výkresu koridor VD.37 označen jako CNU.07)
VD.38	umístění napájecího vedení do transformovny 110/22kV v ploše Z.105 (v hlavním výkresu koridor VD.38 označen jako CNU.08)
VD.38	samostatně vedená cyklostezka včetně pěšího propojení pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti územím zahrádkářské osady (v hlavním výkresu koridor VD.34 označen jako Z.110)

(G02) Pro zajištění realizace navrhovaných staveb technické infrastruktury jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VT.01	plocha pro rozšíření vodojemu Propast (v hlavním výkresu plocha VT.01 označena jako P.36)
VT.02	plocha pro rozšíření vodojemu Propast (v hlavním výkresu plocha VT.02 označena jako Z.37)

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VT.03	nová rozvodna pro město Kosmonosy (v hlavním výkresu plocha VT.03 označena jako Z.105)

[91] V kapitole G.2 Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

(G03) Pro zajištění realizace skladebných částí ÚSES jsou vymezena následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód VPO	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VU.12	plocha k zajištění celistvosti a funkčnosti ÚSES (v hlavním výkresu plocha VU.12 označena jako K.14)

[92] V kapitole J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření se v odstavci (J01) tabulka ruší a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

Označení plochy	Využití	Výměra (ha)	Podmínky pro prověření
R.06	BI – bydlení individuální	3,734	Přeložení stávajícího VTL plynovodu a prokázání potřeby dalších ploch pro bydlení.
R.07	ZS – zeleň sídelní ostatní	0,732	Realizace záměru v ploše Z.27 a prověření účelnosti vytvoření parku pro obyvatele přilehlého obytného území.
R.08	PX – veřejná prostranství jiná	0,161	Realizace záměru v ploše Z.27 a prověření potřeby dalšího pěšího propojení do ul. Bezděžská mimo obytné území.
R.09	VL – výroba lehká	22,602	Realizace komunikace v koridoru CNU.02 a realizace pásu ochranné a izolační zeleně po celé západní straně plochy.
R.10	DS – doprava silniční	1,611	Zpracování podrobnější dokumentace záměru a prokázání potřeby realizace přeložky.

[93] V kapitole J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření se odstavec (J04) ruší.

[94] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se text v odstavci (L01) ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

Územní plán v rozsahu zakresleném v grafické části ve výkresu I.1 – *Výkres základního členění území* vymezuje tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

Kód plochy s podmínkou pořízení ÚS	Rozloha plochy s podmínkou pořízení ÚS (ha)	Plochy dotčené podmínkou pořízení ÚS
US.02	11,622	P.49, Z.50, P.51, Z.54, P.55, P.90

Kód plochy s podmínkou pořízení ÚS	Rozloha plochy s podmínkou pořízení ÚS (ha)	Plochy dotčené podmínkou pořízení ÚS
US.03	3,621	Z.52, P.53
US.04	1,088	část P.103
US.05	2,106	Z.71, P.73, P.74, Z.97, P.80
US.06	27,009	Z.07, Z.09, Z.11, Z.12, Z.13, Z.14, Z.15, Z.87
US.07	1,949	Z.84, Z.99

- [95] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L02) index US-02 ruší, a nahrazuje se indexem novým, který zní: US.02.
- [96] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L03) index US-03 ruší, a nahrazuje se indexem novým, který zní: US.03.
- [97] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L04) index US-04 ruší, a nahrazuje se indexem novým, který zní: US.04.
- [98] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L04) odrážky c), d), f) a g) ruší.
- [99] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L05) index „US-05“ ruší, a nahrazuje se indexem novým, který zní: „US.05“.
- [100] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L05) indexy „Z97“, „P96“, „P74“ a „P73“ ruší, a nahrazují se indexy novými, které zní: „Z.97“, „P.96“, „P.74“ a „P.73“.
- [101] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L06) index US-06 ruší, a nahrazuje se indexem novým, který zní: US.06.
- [102] V kapitole L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se v odstavci (L06) indexy „Z13“ a „Z14“ ruší, a nahrazují se indexy novými, které zní: „Z.13“ a „Z.14“.
- [103] V kapitole N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se v odstavci (N01) tabulka ruší, a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

Kód území ve výkresu I.4	Název území se stanoveným pořadím změn v území	Etapa	Označení pořadí změn v území	Plochy změn dotčené stanovením pořadí změn v území
A	Kosmonosy - západ	1.	A-1	Z.07, Z.12, Z.14, Z.10, Z.13, Z.84, P.16, P.08
		2.	A-2	Z.09, Z.11, Z.14
		3.	A-3	Z.01, Z.12
B	Kosmonosy - východ	1.	B-1	P.49, Z.50, P.51
		2.	B-2	Z.54, P.55
D	Stakorská	1.	D-1	Z.40a
		2.	D-2	Z.40b

[104] V kapitole N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se v odstavci (N02) text ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní:

- a) Využitím 80 % ploch v 1. etapě určených pro využití OK.1, SM a BI. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- b) Dále taktéž kolaudační rozhodnutí (tam kde není zákonem vyžadováno tak realizace stavby) na více jak 50 % ploch v I. etapě.
- c) Podmínka využití 2. etapy plochy je vždy vázána na využití 1. etapy plochy se shodným kódem území ve výkresu I.4.

[105] V kapitole N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se v odstavci (N03) text ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní:

- a) Využitím 80 % ploch ve 2. etapě určených pro využití OK.1, SM a BI. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.
- b) Dále taktéž kolaudační rozhodnutí (tam kde není zákonem vyžadováno tak realizace stavby) na více jak 50 % ploch ve 2. etapě.
- c) Podmínka využití 3. etapy plochy je vždy vázána na využití 2. etapy plochy se shodným kódem území ve výkresu I.4.

[106] V kapitole O. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části se text ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní:

Textové část územního plánu Kosmonosy, po vydání jeho změny č. 1 obsahuje celkem ... stran.

Grafická část územního plánu Kosmonosy, po vydání jeho změny č. 1 obsahuje 7 výkresů:

I.1	Výkres základní členění území	1:5 000
I.2	Hlavní výkres	1:5 000
I.2b	Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1:5 000

I.2c	Hlavní výkres – koncepce dopravní infrastruktury	1:5 000
I.2d	Hlavní výkres – koncepce technické infrastruktury	1:5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
I.4	Výkres pořadí změn v území	1:5 000

[107] V kapitole D.1.2 Doprava v klidu se v odstavci (D25) text ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní:

Územní plán stanovuje tyto **zásady dopravy v klidu** na území města Kosmonosy:

- a) nároky na dopravu v klidu budou uspokojovány přednostně mimo veřejná prostranství;
- b) vytvářet předpoklady pro nárůst kapacity parkovacích míst např. výstavbou veřejných parkovacích zařízení a tím minimalizovat podíl parkovacích a odstavných stání ve veřejných prostranstvích;
- c) odstavování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku, tj. na pozemku či pozemcích ve vymezené ploše stavebního záměru, případně na pozemcích jiných, trvale smluvně zajištěných pro funkci parkování a v docházkové vzdálenosti do 200 m, přičemž vždy musí být splněn alespoň minimální níže stanovený počet odstavných a parkovacích stání. Není-li dále uvedeno jinak, je pro případné další výpočty dle norem poměr odstavných – krátkodobých – a parkovacích – dlouhodobých – stání u všech typů staveb stanoven na hodnotu 60:40.

c.1) stavby pro bydlení:

c.1.1) v případě stavby nového rodinného domu s výlučně jednou bytovou jednotkou (tj. rodinný dům, u kterého 100% podlahové plochy je určeno pro bydlení a je v něm pouze jedna bytová jednotka) - 2 stání, součinitel vlivu stupně automobilizace (bod d) se neuplatní,

c.1.2) v případě stavby nového rodinného domu s více bytovými jednotkami nebo nebytovými prostory umístěvaném v zastavitelné ploše, ploše přestavby - 2 stání na každou bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně užitelný nebytový prostor; k tomu se dále použije součinitel vlivu stupně automobilizace v hodnotě 2,39,

c.1.3) v případě změny dokončené stavby rodinného domu, který byl dokončen nebo kolaudován před nabytím účinnosti změny č. 1 územního plánu Kosmonosy - 2 stání na každou bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně užitelný nebytový prostor, součinitel vlivu stupně automobilizace (bod d) se neuplatní,

c.1.4) v případě změny dokončené stavby rodinného domu, který byl dokončen nebo kolaudován po nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Kosmonosy - 2 stání na každou bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně užitelný nebytový prostor, k tomu se dále použije součinitel vlivu stupně automobilizace v redukované hodnotě 2,

c.1.5) v případě stavby bytového domu nebo změny dokončené stavby bytového domu 2 stání na každou bytovou jednotku a 2 stání na každý samostatně užitelný nebytový prostor; k tomu se dále použije redukovaný součinitel vlivu stupně automobilizace 1,5,

c.2) zařízení sociální péče: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každých 5 lůžek,

c.3) stavby pro ubytování:

- c.3.1) kempy: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každou chatku + 1 stání na stan, obytný vůz či karavan minimálně však 1 stání na každých 10m² plochy použitelných pro stanování,
- c.3.2) ostatní: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každá dvě lůžka (nejméně však 1 stání na každých 10m² pokojů),
- c.4) hostinská zařízení: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každých 6m² plochy pro hosty,
- c.5) stavby pro zdravotní péči: stanová se jako součet: 1 stání na tři osoby zdravotnického personálu + 1 stání na každá tři lůžka + 1 stání na každou ordinaci,
- c.6) stavby pro prodej:
 - c.6.1) samostatné stavby do 200m² prodejní plochy: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každých 50m² prodejní plochy,
 - c.6.2) stavby pro prodej se dvěma a více obchodními jednotkami a samostatné prodejny nad 200m² prodejní plochy: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každých 25m² prodejní plochy,
- c.7) provozovny služeb:
 - c.7.1) řemeslnické služby, opravy s výjimkou autoopraven: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každých 200m² provozovny,
 - c.7.2) benzínové stanice a myčky: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každé dva obslužné stojany čerpací stanice + 2 stání pro myčku,
 - c.7.3) autoopravy: 1 stání na každého zaměstnance + 4 stání na každé opravné místo minimálně však 4 stání na každých 20m² provozovny,
- c.8) sportoviště s výjimkou přírodních koupališť: 1 stání na každé tři zaměstnance + 1 stání na každé dva účastníky (např. 1 stání na tenisový kurt, 11 pro fotbalové hřiště, 1 stání na kuželkářskou či minigolfovou dráhu, 6 stání na volejbalový kurt apod.) + 1 stání na každých 10 míst pro diváky,
- c.9) stavby pro administrativu s výjimkou veřejného občanského vybavení: 1 stání na každé tři zaměstnance, minimálně však 1 stání na každých 15m² kancelářské plochy (plochy kanceláří, jednacích místností, jídelen, recepcí, archívů apod., nezapočítávají se plochy šaten, toalet, úklidových a technických místností a chodeb) a minimálně 1 stání na každých 30m² užitné plochy objektu, resp. jeho části související s provozem administrativy,
- c.10) stavby pro skladování: 1 stání na každé tři zaměstnance minimálně však 1 stání na každých 200m² užitné plochy určené ke skladování, všechna stání jsou stanovena jako dlouhodobá tj. parkovací,
- c.11) stavby pro výrobu: 1 stání pro každé tři zaměstnance + 1 stání na každých 50m² plochy určené k výrobě, všechna stání jsou stanovena jako dlouhodobá tj. parkovací,
- c.12) ostatní (stavby pro vzdělávání, kulturu, společnost, církve, administrativu veřejného občanského vybavení, přírodní koupaliště a parky) závazně dle tabulky č. 34 normy ČSN 736110 a to včetně rozdělení na krátkodobá a dlouhodobá parkovací stání,
- c.13) V případě víceúčelovosti stavby se požadavek na odstavná a parkovací místa plnohodnotně sčítá. V případě společného užívání prostor jednotlivými typy provozů (bydlení, administrativu, výroba, skladování aj.) bude společně užívaná plocha posouzena dle všech výše uvedených odpovídajících kritérií a

do výpočtu celkového minimálního počtu parkovacích míst bude zahrnut nejvyšší požadavek.

- d) Stupeň automobilizace je stanoven hodnotou 2,05 (tj. 957 osobních vozidel na 1000 obyvatel), součinitel vlivu stupně automobilizace je stanoven hodnotou 2,39. Součinitel vlivu stupně automobilizace se použije u všech kategorií staveb takto:
- u staveb rodinných domů s výlučně jednou bytovou jednotkou (tj. rodinný dům, u kterého 100% podlahové plochy je určeno pro bydlení a je v něm pouze jedna bytová jednotka) se součinitel vlivu stupně automobilizace neuplatní viz bod c.1),
 - u ostatních staveb rodinných domů viz bod c.1),
 - u staveb bytových domů viz bod c.1),
 - u staveb ubytoven, hostinských zařízení a autoopraven se použije základní součinitel vlivu stupně automobilizace v hodnotě 2,39,
 - u ostatních staveb se použije součinitel vlivu stupně automobilizace v redukované hodnotě 1,5.

Pro výsledný výpočet minimálního počtu odstavných a parkovacích stání se použije výpočet dle bodu c), který se vynásobí součinitel výše určeného vlivu stupně automobilizace.

V případě, že by mohl (na základě ustanovení závazných norem či jiných závazných právních předpisů) být použit jiný součinitel redukce počtu parkovacích stání se nepoužije. Počty parkovacích stání uvedené v odst. (D25), bod (c) jsou stanoveny jako minimální počty parkovacích i odstavných stání a nelze pod ně redukovat. U staveb pro bydlení je minimální, tj. nepodkročitelný počet stanoven včetně součinitele vlivu stupně automobilizace.

[108] V kapitole F.2. Podmínky prostorového uspořádání území se v odstavci (F83) text ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní: „Pro některé typy staveb je taktéž ve vymezených zónách prostorového uspořádání stanovena minimální výměra pozemku.“

[109] V kapitole C.1 Návrh urbanistické koncepce se v bodě (C02) v písmenu a) se za konec věty doplňuje text nový, který zní: „, výroba a skladování bude rozvíjena zejména v jihovýchodní části správního území města“.

[110] V kapitole C.1 Návrh urbanistické koncepce se v bodě (C02) v písmenu d) se za text „výstavba v nových zastavitelných plochách“ doplňuje text nový, který zní: „navazujících na zastavěné území“.

[111] V podkapitole D.1.4 Pěší a cyklistická doprava se v bodě (D32) za bod f) doplňuje bod nový, který zní:

„g) Z.110 – pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti územím zahrádkářské osady.“

[112] V podkapitole E.3.1 Vymezení ploch v krajině se v bodě (E06) za konec textu doplňuje text nový, který zní: „Dále je v nezastavěném území (v krajině), tj. na plochách nezahrnutých do zastavitelných ploch, ploch přestavby nebo zastavěného území, vyloučeno umístění jakýkoliv fotovoltaických elektráren (fotovoltaických zařízení pro výrobu elektrické energie), fotovoltaických panelů a větrných elektráren.“

[113] V podkapitole D.2.4. Zásobování zemním plynem se v bodě (D65) za konec textu doplňuje text nový, který zní: „Stávající stavby a zařízení zásobování plynem je potřeba respektovat.“

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 1 územního plánu Kosmonosy rozhodlo Zastupitelstvo města Kosmonosy, a to včetně jejího obsahu. Zároveň rozhodlo, že změna bude pořízena zkráceným postupem a s prvky regulačního plánu.

O změně č. 1 se konalo veřejné projednání dne 14.5.2024. V rámci projednání pořizovatel obdržel souhlasná stanoviska, vyjma stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Toto stanovisko bylo následně dohodnuto. Krajský úřad Středočeského kraje vydal souhlasné stanovisko z hlediska souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací, politikou územního rozvoje a z hlediska širších vztahů.

O vydání změny č. 1 územního plánu následně rozhodlo Zastupitelstvo města Kosmonosy a změna nabyla účinnosti dne 16.7.2024.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 1 územního plánu Kosmonosy nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nevymezuje žádné nové plochy nebo koridory na hranicích správního území města Kosmonosy nebo záměry, které by měly vliv na sousední správní území obcí.

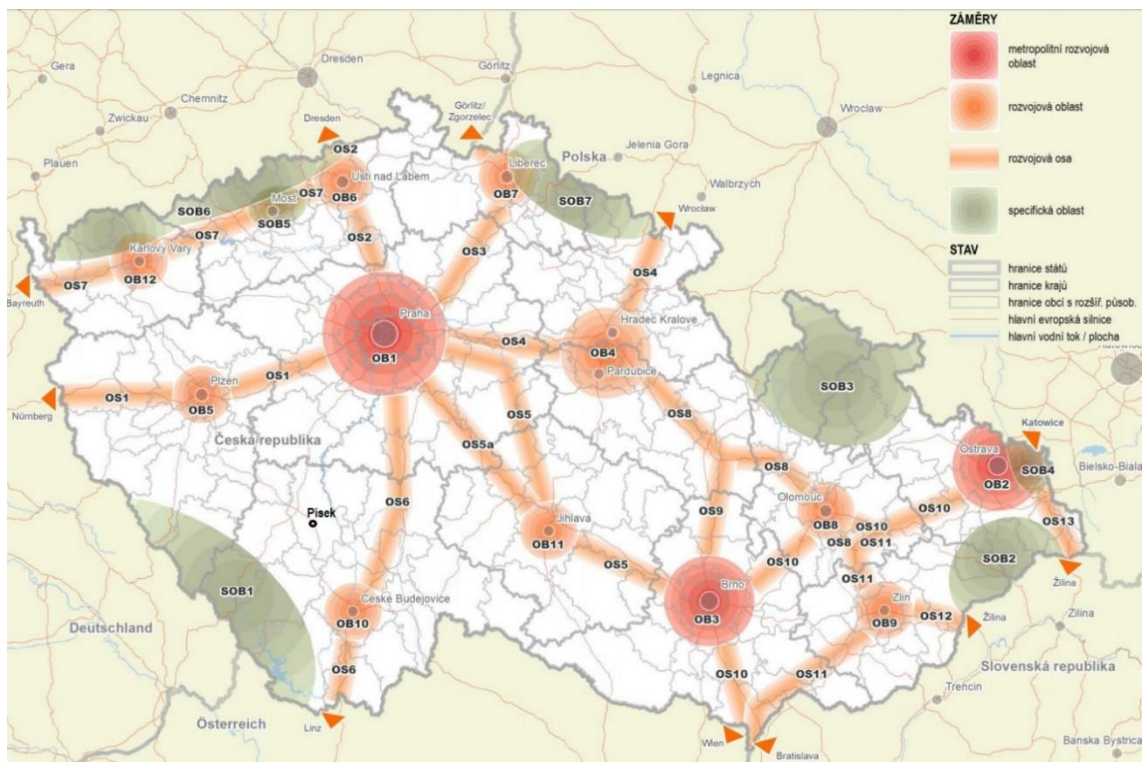
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

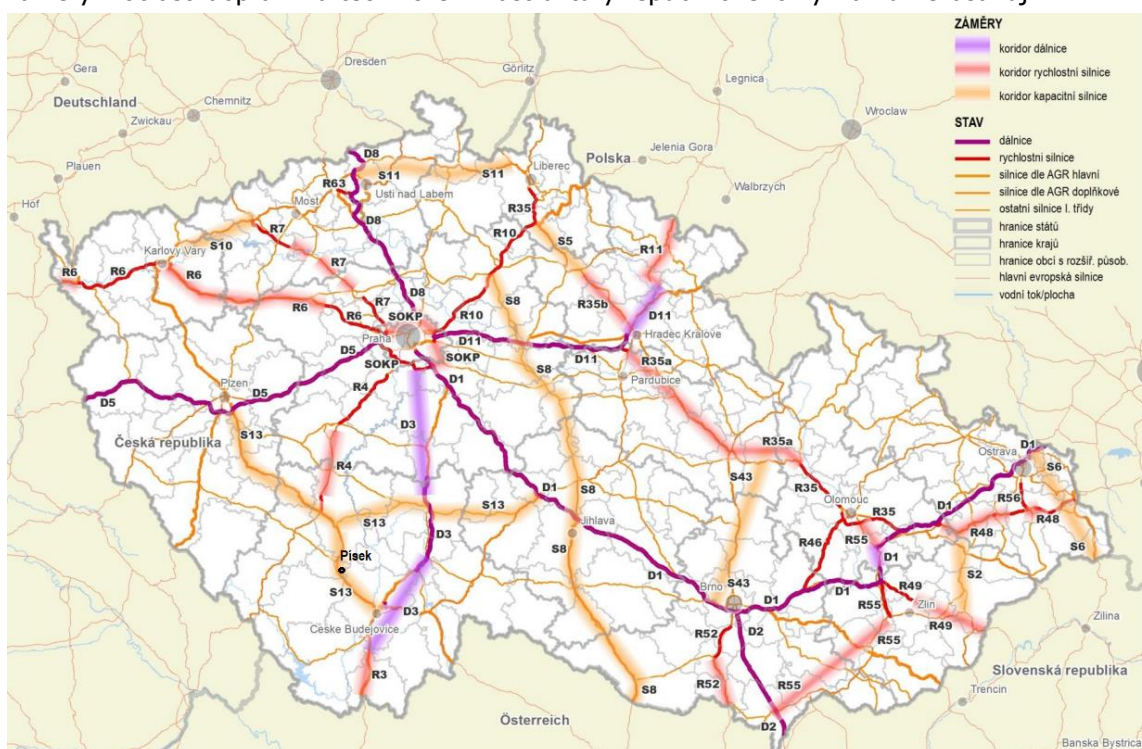
Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní zemí města Kosmonosy je součástí rozvojové osy OS3 Praha – Liberec – hranice ČR / Německo, Polsko (Görlitz / Zgorzelec). Rozvojová osa je vymezena z důvodu významného vlivu silnic D10 a R35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov. Změnou č. 1 územního plánu Kosmonosy s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.

Správní zemí 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. 1 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.



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. 1 územního plánu Kosmonosy žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.



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. 1 územního plánu Kosmonosy zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platnou územně plánovací dokumentací, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

Změna územního plánu Kosmonosy řeší zejména převedení územního plánu, jeho textovou a grafickou část dle platné legislativy, tzv. do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Dále změna s využitím možnosti využití prvků regulačního plánu (§ 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.) upravuje definice některých pojmů použitých v územním plánu Kosmonosy, dále podrobněji definuje nároky na řešení dopravy v klidu a upravuje podmínky prostorového uspořádání. Změna územního plánu Kosmonosy taktéž vymezuje nové plochy pro sport v severní části města a plochy a koridory pro umístění cyklostezek.

3.2 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. 1 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. 1 územního plánu Kosmonosy nemění vymezení územního systému ekologické stability dané územním plánem Kosmonosy, 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.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, vymezují ve správním území města Kosmonosy záměry dopravní infrastruktury, a to:

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.

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nemění vymezení těchto koridorů, pouze namísto dříve v územním plánu Kosmonosy vymezených ploch pro tyto záměry vymezuje koridory s překryvnou funkcí a koridory upřesňuje dle vydaných územních rozhodnutí. Toto vymezení a upřesnění je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

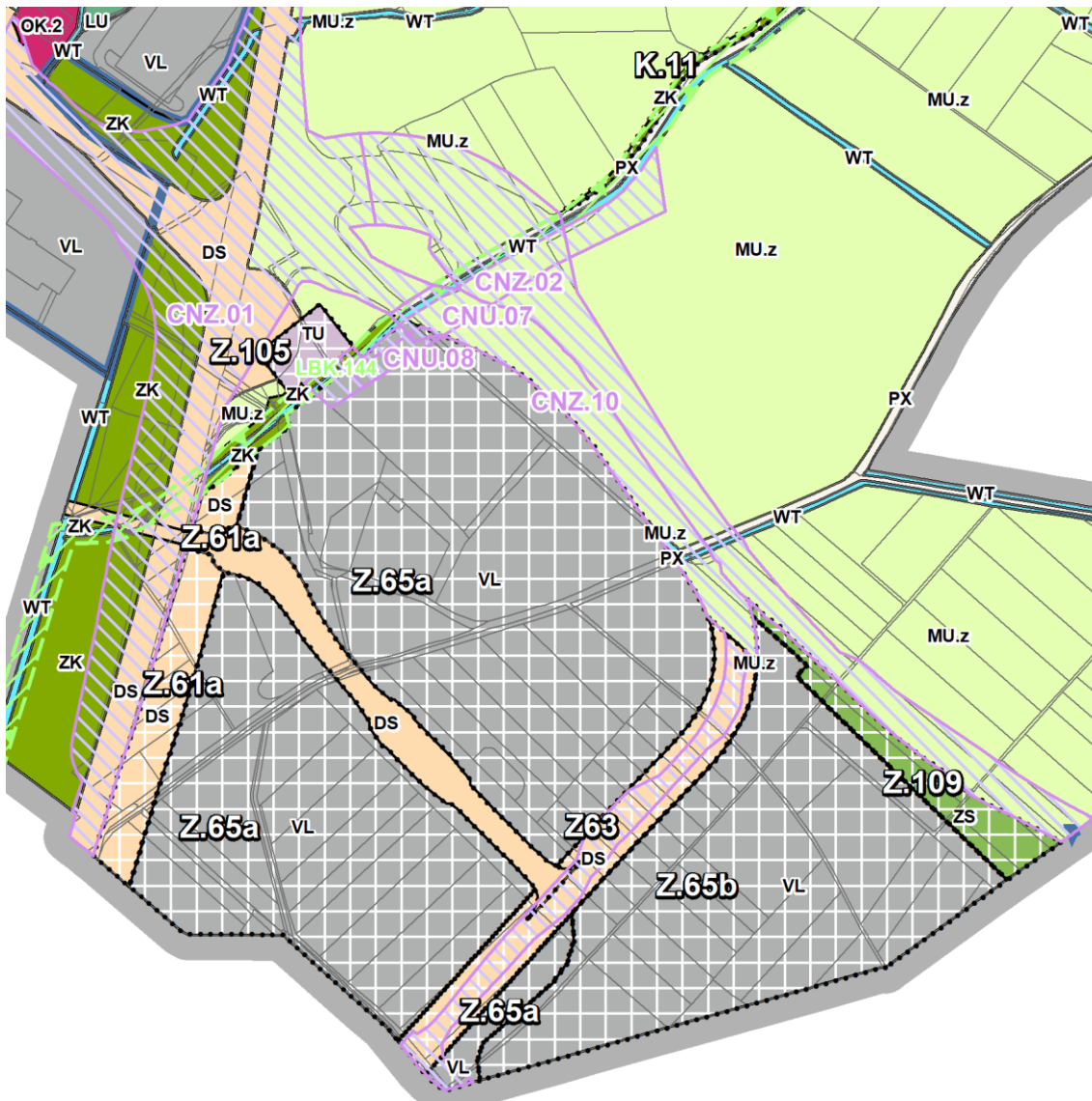


záměry obsažené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění

Pro realizaci záměru „D025 koridor silnice I/16: úsek D10 (Kosmonosy) – Židněvš“ je vymezen v územním plánu Kosmonosy a změně č. 1 koridor označený indexem CNZ.02.

Pro realizaci záměru „D301 koridor dálnice D10: MÚK Kosmonosy“ je vymezen v územním plánu Kosmonosy a změně č. 1 koridor označený indexem CNZ.01.

Pro realizaci záměru „D328 Koridor silnice II/610: propojení MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín“ je vymezen v územním plánu Kosmonosy a změně č. 1 koridor označený indexem CNZ.10.



výřez z hlavního výkresu územního plánu, resp. jeho změny č. 1 obsahující záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace

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. 1 územního plánu Kosmonosy zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platnou územně plánovací dokumentací, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

Změna územního plánu Kosmonosy řeší zejména převedení územního plánu, jeho textovou a grafickou část dle platné legislativy, tzv. do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Dále změna s využitím možnosti využití prvků regulačního plánu (§ 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.) upravuje definice některých pojmů použitých v územním plánu Kosmonosy, dále podrobněji definuje nároky na řešení dopravy v klidu a upravuje podmínky prostorového uspořádání. Změna územního plánu Kosmonosy taktéž vymezuje nové plochy pro sport v severní části města a plochy, koridory pro umístění cyklostezek a taktéž plochy zeleně zejména v jižní části správního území města.

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. 1 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.

Změna územního plánu Kosmonosy řeší zejména převedení územního plánu, jeho textovou a grafickou část dle platné legislativy, tzv. do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Dále změna s využitím možnosti využití prvků regulačního plánu (§ 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.) upravuje definice některých pojmů použitých v územním plánu Kosmonosy, dále podrobněji definuje nároky na řešení dopravy v klidu a upravuje podmínky prostorového uspořádání. Změna územního plánu Kosmonosy taktéž vymezuje nové plochy pro sport v severní části města a plochy, koridory pro umístění cyklostezek a taktéž plochy zeleně zejména v jižní části správního území města.

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. Správní území města Kosmonosy se nachází v krajinném typu krajina příměstská. Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy svým charakterem zaměřeným zejména na převedení územního plánu, jeho textovou a grafickou část dle platné legislativy, tzv. do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a pouze dílčí úpravy a upřesnění v textové a grafické části respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré cíle a úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze cíle a úkoly týkající se změny č. 1 územního plánu Kosmonosy.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města je změnou č. 1 územního plánu Kosmonosy respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj města doplněním ploch pro sport a pro realizaci cyklostezek, a aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území města Kosmonosy je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.

- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky pro rozvoj města. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů. Koordinace veřejných a soukromých zájmů pak probíhá i v rámci veřejného projednání změny, ke kterému dotčené orgány a veřejnost uplatňují své stanoviska, námítky nebo připomínky.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 1 územního plánu Kosmonosy respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky obsahu změny č. 1 územního plánu Kosmonosy řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 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. 1 územního plánu Kosmonosy využívá.
- Změna územního plánu Kosmonosy řeší zejména převedení územního plánu, jeho textovou a grafickou část dle platné legislativy, tzv. do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Dále změna s využitím možnosti využití prvků regulačního plánu (§ 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.) upravuje definice některých pojmů použitých v územním plánu Kosmonosy, dále podrobněji definuje nároky na řešení dopravy v klidu a upravuje podmínky prostorového uspořádání. Změna územního plánu Kosmonosy taktéž vymezuje nové plochy pro sport v severní části města a plochy, koridory pro umístění cyklostezek a taktéž plochy zeleně zejména v jižní části správního území města. Tyto úpravy nemají negativní vliv na přírodní, kulturní nebo civilizační hodnoty.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Úprava definice některých pojmů použitých v územním plánu Kosmonosy má za cíl dát jednoznačný výklad pojmů pro rozhodování v území. Jednoznačný výklad přispívá ke správnému uplatňování nastavených koncepcí, zejména rozvoje a prostorového uspořádání. Podrobná definice na řešení dopravy v klidu má za cíl zkvalitnit veřejná prostranství, a to jak z pohledu jejich funkce pěších propojení, dostatečné zastoupení zeleně, estetického, tak i z pohledu zvýšení bezpečnosti. Dalším cílem je i zvýšení pohody bydlení. Tímto je tak přispěno k podpoře přírodních a civilizačních hodnot sídla (kvalitní veřejné prostory, zeleň v sídle, kvalitní bydlení). Úprava podmínek prostorového uspořádání přispívá k naplňování podpory bytové výstavby respektující stávající charakter lokalit 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.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 1 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 jednak uvést stávající územní plán do souladu s platnou legislativou, podpora sportovního a volnočasového vyžití obyvatel města, podpora realizace zeleně a dále úprava řešení dopravy v lidu s cílem zvýšení

- kvality veřejných prostranství, pohody bydlení a bezpečnosti silničního provozu.
- Tyto přínosné úpravy nemají negativní vliv na a veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, resp. upravuje a vhodně doplňuje podmínky již stanovené v územním plánu Kosmonosy. Cílem je neumožnit takovou výstavbu, která by svou podobou nebo využitím odporovala nebo se vymykala z již stávající výstavby v dané lokalitě.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, resp. upravuje a vhodně doplňuje podmínky již stanovené v územním plánu Kosmonosy. Cílem je neumožnit takovou výstavbu, která by svou podobou nebo využitím odporovala nebo se vymykala z již stávající výstavby v dané lokalitě.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nestanovuje řadí provádění změn v území (etapizaci).
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nestanovuje podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nestanovuje podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, a to vhodně nastavenými podmínkami pro řešení dopravy v klidu mající dopad i do zkvalitnění veřejných prostranství a dále je kvalita bydlení podpořena stanovenými podmínkami prostorové uspořádání neumožňujícími takovou výstavbu, která by svou podobou nebo využitím odporovala nebo se vymykala z již stávající výstavby v dané lokalitě.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nevymezuje plochy výroby elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje plochy zeleně nebo koridory pro realizaci cyklostezek s možností pěších propojení v území. Tímto je tak podpořena kvalita urbánního prostředí nemající negativní vliv na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nestanovuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nestanovuje asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nestanovuje podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

**soulad s § 19
odst. 1 písm. p)**

Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se ve změně územního plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce, koncepce ochrany hodnot, koncepce uspořádání krajiny a při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

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

K návrhu změny územního plánu byly obdrženy souhlasná stanoviska vyjma stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Toto stanovisko bylo následně dohodnuto. Pokud stanoviska obsahovali podmínky, byly tyto do změny územního plánu zapracovány v rámci možné podrobnosti územního plánu.

7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z rozhodnutí Zastupitelstva města Kosmonosy vyplynul následující návrh obsahu, který změna (jak je uvedeno níže) respektuje.

změna územního plánu bude řešit uvedení územního plánu Kosmonosy do souladu s platnými právními předpisy, tj. standardu na podobu územních plánů,

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy je uvedena do souladu s platnými právními předpisy, a to jak v grafické, tak i textové části. Jedná se o tzv. jednotný standard územně plánovací dokumentace.

změna územního plánu prověří podmínky využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a nastavené podmínky veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury a v případě nutnosti je upraví,

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy upravila některé záměry dopravní infrastruktury, a to tak, že namísto ploch je v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace nahradila koridory s překryvnou funkcí a upřesnila je dle vydaných územních rozhodnutí.

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy upravila definice některých pojmů použitých

v územním plánu Kosmonosy z důvodu jejich jednoznačného výkladu pro rozhodování v území. Cílem je jednoznačný výklad, čímž je přispívání ke správnému uplatňování nastavených koncepcí, zejména rozvoje a prostorového uspořádání.

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy upravila definice na řešení dopravy v klidu s cílem zkvalitnit veřejná prostranství, a to jak z pohledu jejich funkce pěších propojení, dostatečné zastoupení zeleně, estetického, tak i z pohledu zvýšení bezpečnosti. Dalším cílem je i zvýšení pohody bydlení.

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy upravila podmínky prostorového uspořádání, čímž přispěla k naplňování podpory bytové výstavby 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.

podmínky prostorového uspořádání, podmínky veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury mohou obsahovat prvky regulačního plánu.

Úprava pojmů, doplnění podmínek prostorového uspořádání a řešení parkování (dopravy v klidu) využívá podrobnost regulačního plánu.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1.1 JEDNOTNÝ STANDARD ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy uvádí stávající územní plán Kosmonosy do souladu s platnými právními předpisy, a to jak v grafické, tak i textové části. Jedná se o tzv. jednotný standard územně plánovací dokumentace.

S ohledem na tento standard jsou dosud vymezené plochy pro významné dopravní stavby nahrazeny koridory s překryvnou funkcí. Zároveň jsou tyto koridory zúženy dle vydaných územních rozhodnutí.

8.1.2 DEFINICE POJMŮ

Územní plán Kosmonosy využívá možnost definovat některé pojmy, se kterými v rámci nastavených koncepcí nebo regulativů podrobněji pracuje. Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy některé pojmy upravuje, a to jednak z důvodu zvýšení jejich jednoznačnosti a dále z důvodu, kdy praxe rozhodování v území dle územního plánu Kosmonosy si vyžádala definování dalších pojmů, které dosud nebyly definovány např. nebytový prostor, víceúčelový dům.

8.1.3 VYMEZENÍ PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje nové plochy v severní části města Kosmonosy. Vymezené plochy navazují na již v územním plánu vymezené plochy nebo již zrealizované stavby hřišť. Důvodem vymezení nových ploch je umožnit realizovat další hřiště pro sport a volnočasové aktivity pro obyvatele města Kosmonosy.

8.1.4 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO CYKLOSTEZKY A PĚŠÍ PROPOJENÍ

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje nové plochy pro cyklostezky a pěší propojení, a to v západní a severní části města. V západní části nově vymezená plocha umožní průchod poměrně rozsáhlým územím chata a rekreačních objektů a umožní tak rekreantům lépe využívat území a lepší přístup do něj. V severní části nově vymezený koridor umožní propojit oblast hřišť a volnočasových aktivit s centrem města a taktéž město Kosmonosy se sousední obcí Chudoplesy.

8.1.5 VYMEZENÍ PLOCH PRO REALIZACI SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje nové plochy sídelní zeleně, a to v severní části města a v jižní části správního území města při hranici plochy určených pro výrobu a skladování (plochy výroby lehké).

V severní části se jedná o plochu zeleně sídelní ostatní, která je vymezena v místě již realizovaných travnatých ploch. Plocha je tak určena pro podporu další funkce zeleně v tomto území.

Plocha zeleně sídelní ostatní v jižní části správního území města je vymezována na místě, kde byl dříve vymezen koridor pro realizaci nové komunikace v návaznosti na rozsáhlé plochy výroby lehké. Tento koridor byl upřesněn dle územního rozhodnutí, a to ve větší vzdálenosti od plochy výroby. Plocha zeleně sídelní ostatní tak byla vymezena ve vzniklé proluce mezi plochou výrobou a budoucí komunikací. Realizací zeleně tak může dojít ke zkvalitnění přírodních podmínek v této části správního území, a to zejména ve vazbě na velké plochy výroby lehké.

8.1.6 DEFINOVÁNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán Kosmonosy v poměrně velké podrobnosti definuje podmínky prostorového uspořádání za účelem upřesnění budoucí podoby staveb a jejího umístění v jednotlivých zastavitelných plochách. Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy tyto podmínky v některých svých částech více upřesňuje, např. v případě stanovených výšek nebo minimálního podílu zeleně. Jedná se o upřesnění mající za cíl stanovené regulativy více zjednotřit a definovat je srozumitelněji pro výklad při rozhodování v území.

8.1.7 DEFINOVÁNÍ PODMÍNEK DOPRAVY V KLIDU (PARKOVÁNÍ)

Územní plán Kosmonosy ve velké podrobnosti definuje podmínky řešení dopravy v klidu, parkování a odstavování vozidel. Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy stanovuje požadavky počtu parkovacích míst, a to pro rodinné domy a bytové domy v případě realizace staveb pro bydlení a dále stanovuje požadavky počtu parkovacích míst pro stavby komerčního charakteru, občanské vybavenosti, podnikání, výroby atd.

Stanovení minimálního počtu

Stanovené minimální počty mají za cíl zajistit, aby se parkování odehrávalo na vlastních pozemcích stavebníka, a to včetně zajištění i potřebného počtu stání pro návštěvníky (využití součinitele vlivu stupně automobilizace). Takto stanovené podmínky (počty) mají za cíl zajistit, aby se parkování neodehrávalo na místech veřejných prostranství. Dle nastavené koncepce územního plánu mají veřejná prostranství sloužit zejména pro realizaci pěších a cyklistických propojení sídlem, situování komunikací pro automobilovou dopravu a pro realizaci sídelní zeleně, ať jako doprovodné podél komunikací, pěších a cyklistických tras, nebo plošně např. v podobě parků a lesoparků. Taktéž by veřejné prostory měli umožnit realizaci hřišť a míst pro shromažďování obyvatel a uskutečňování jejich volnočasových aktivit. Na veřejných prostranstvích územní plán umožňuje sice taktéž

realizaci omezeného počtu parkovacích míst, nicméně jejich počty a rozsah by neměl být na úkor kvality veřejného prostranství.

Navržené řešení, minimální počty parkovacích míst, tak mají zajistit vhodný kompromis, kdy stavebník musí být schopen zajistit odpovídající počet parkovacích míst na svém pozemku, čímž dojde k zachování potenciální kvality veřejného prostranství a nedojde jeho nadměrnému využívání pouze pro parkování.

Veřejné prostranství by měli umožnit:

Poskytnutí prostoru pro veřejné aktivity – pro pořádání akcí, jako jsou trhy, festivaly a shromáždění.

Zlepšení kvality života místa – vytvářet místa pro odpočinek, rekreaci a socializaci, což přispívá k posílení sociální soudržnosti obyvatel.

Podpora ekonomického rozvoje – kvalitní veřejná prostranství mohou přilákat podniky a investory do konkrétní lokality, čímž se podpoří místní ekonomika.

Zachování kulturního dědictví – veřejná prostranství mohou být využita k ochraně a prezentaci historických, kulturních a přírodních památek.

Estetické vnímání města – kvalitně navržené a udržované, by měly veřejná prostranství přispívat k celkovému pozitivnímu charakteru města.

Zlepšení životního prostředí – veřejná prostranství s realizovanou sítí zeleně pomáhají čistit vzduch, zadržovat vodu a poskytovat stanoviště pro volně žijící živočichy.

Zvýšení bezpečnosti – kvalitně navržené a udržované, mohou veřejné prostranství přispět k pocitu bezpečí a snížit kriminalitu.

Stanovení stupně automobilizace a součinitele vlivu stupně automobilizace

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy stanovuje stupeň automobilizace a součinitel vlivu stupně automobilizace, které mají za cíl pro stanovení výsledného minimálního počtu parkovacích míst zohlednit i počet osobních vozidel na 1000 obyvatel.

Stupeň automobilizace pro město Kosmonosy je stanoven hodnotou 2,05 a z něho odvozený součinitel vlivu stupně automobilizace je stanoven pro každý charakter zástavby i s ohledem na časový horizont různě.

- V případě rodinných domů má vyšší číslo součinitele vlivu stupně automobilizace zajistit pohodu bydlení v lokalitách rodinných domů, kde je preferována funkce bydlení.

Pro zcela nejběžnější stavby nových rodinných domů s výlučně jednou bytovou jednotkou se stupeň neuplatní. Zcela postačí stanovené minimální nároky na parkování.

V případě staveb nových rodinných domů v zastavitelných plochách a plochách přestaveb s více bytovými jednotkami nebo nebytovými prostory je stanoven hodnotou 2,39. Cílem je zajištění dostatečného pro parkovacích míst i pro potenciální návštěvníky.

V případě změny dokončené stavby rodinného domu, který byl dokončen nebo kolaudován před nabytím účinnosti změny č. 1 územního plánu Kosmonosy se stupeň neuplatní. Zde postačí stanovené minimální nároky na parkování i s přihlédnutím ke skutečnosti, že dodatečné další plochy pro parkování bude obtížné v území zajistit z důvodu požadavku na minimální zastoupení zeleně na pozemku.

V případě změny dokončené stavby rodinného domu, který byl dokončen nebo kolaudován po nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Kosmonosy je stanoven v redukované hodnotě 2. Cílem je zajištění dostatečného pro parkovacích míst i pro potenciální návštěvníky. Oproti předchozí variantě je zde součinitel vlivu stupně automobilizace použit, neboť stavebník po nabytí účinnosti změny č. 1 musí do budoucna s nově stanovenými podmínkami, které jsou

již známi, pro zajištění dopravy v klidu počítat. Cílem je zajištění dostatečného pro parkovacích míst i pro potenciální návštěvníky.

- V případě bytových má součinitel vlivu stupně automobilizace zajistit pohodu bydlení v lokalitách bytových domů, kde je preferována funkce bydlení, ale s ohledem na charakter bytové zástavby obklopené dostatečným zastoupením veřejných prostranství je oproti funkci rodinných domů použito číslo nižší.

V případě stavby bytového domu nebo změny dokončené stavby bytového domu je stanoven hodnotou 1,5. Cílem je zajištění dostatečného pro parkovacích míst i pro potenciální návštěvníky.

V případě staveb ubytoven, hostinských zařízení a autoopraven je stanoven v hodnotou 2,39. Důvodem je předpoklad vyšší potřeby na parkování a odstavování vozidel a taktéž situování těchto provozů v historické části města a v zastavěném území, kde jsou problémy s odstavováním vozidel a parkování na veřejném prostranství již nyní.

- U ostatních staveb je stanoven v hodnotou 1,5. Cílem je zajištění dostatečného pro parkovacích míst i pro potenciální návštěvníky.

8.1.8 STANOVENÍ VÝJIMKY PRO BYTOVÉ DOMY V PLOCHÁCH BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

V rámci Plochy bydlení individuální (BI), určených pouze pro výstavbu rodinných domů, změna č. 1 územního plánu Kosmonosy připouští realizaci bytových domů, a to pouze omezeně v rámci k tomu určené zastavitelné plochy. Důvodem této výjimky je, že v době vydání územního plánu Kosmonosy bylo pro záměr předmětných bytových domů vydáno společné povolení na záměr „Vilové domy, ul.Polní, Kosmonosy“ č. j. st.3246/2021-20-330 ze dne 08.09.2022. Z tohoto důvodu byla výjimka propsána do územního plánu Kosmonosy. Nicméně tato výjimka byla následně zrušena Krajským soudem z důvodu nedostatečného projednání této výjimky. Změna č. 1 tedy s ohledem na kontinuitu územně plánovací činnosti a předvídatelnosti rozhodování v území tuto výjimku opět připouští. Pro lepší srozumitelnost změna č. 1 územního plánu Kosmonosy přímo textové části popisuje jaké stavby, v jaké velikosti a v jaké zastavitelnosti včetně nároků na parkování jsou v rámci výjimky připuštěny. Tyto parametry vychází přímo ze zmiňovaného společného povolení.

8.1.9 ZVOLENÁ PODROBNOST – VYUŽITÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy využívá možnosti prvků regulačního plánu (§ 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.). Tato podrobnost se týká podmínek prostorového uspořádání, definice pojmů a regulace dopravy v klidu (parkování).

Důvodem této zvolené podrobnosti v rámci podmínek prostorového uspořádání je naplňování podpory bytové výstavby respektující stávající charakter lokalit 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. Větší podrobnost tak umožňuje lépe definovat charakter a strukturu budoucí zástavby.

Důvodem této zvolené podrobnosti v rámci definice některých pojmů použitých v územním plánu Kosmonosy je dát zcela jednoznačný výklad pojmů pro rozhodování v území. Jednoznačný výklad přispívá ke správnému uplatňování nastavených koncepcí, zejména rozvoje a prostorového uspořádání. Větší podrobnost tak přispívá k lepšímu porozumění použitých pojmů.

Důvodem této zvolené podrobnosti v rámci podrobné definice řešení dopravy v klidu je zkvalitnit veřejná prostranství, a to jak z pohledu jejich funkce pěších propojení, dostatečné zastoupení zeleně, estetického, tak i z pohledu zvýšení bezpečnosti. Dalším cílem je i zvýšení pohody bydlení. Tímto je tak přispěno k podpoře přírodních a civilizačních hodnot sídla (kvalitní veřejné prostory, zeleň v sídle, kvalitní bydlení). Větší podrobnost v rámci definování nároků jednotlivých typů staveb na parkování lépe zohledňuje možné nároky jednotlivých typů staveb a umožňuje tak lépe chránit veřejný prostor.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

S ohledem na charakter změny nebyly problémy určené v rozboru udržitelného rozvoje území změnou řešeny.

8.3 VYZNAČENÍ ZMĚNY V PLATNÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI MĚSTA KOSMONOSY, RESP. V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOSMONOSY

Viz samostatná příloha změny č. 1 územního plánu Kosmonosy.

9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

9.1 VYMEZENÍ PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje nové plochy v severní části města Kosmonosy. Vymezené plochy navazují na již v územním plánu vymezené plochy nebo již zrealizované stavby hřišť. Důvodem vymezení nových ploch je umožnit realizovat další hřiště pro sport a volnočasové aktivity pro obyvatele města Kosmonosy.

9.2 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO CYKLOSTEZKY A PĚŠÍ PROPOJENÍ

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje nové plochy pro cyklostezky a pěší propojení, a to v západní a severní části města. V západní části nově vymezená plocha umožní průchod poměrně rozsáhlým územím chata a rekreačních objektů a umožní tak rekreantům lépe využívat území a lepší přístup do něj. V severní části nově vymezený koridor umožní propojit oblast hřišť a volnočasových aktivit s centrem města a taktéž město Kosmonosy se sousední obcí Chudoplesy.

9.3 VYMEZENÍ PLOCH PRO REALIZACI SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje nové plochy sídelní zeleně, a to v severní části města a v jižní části správního území města při hranici plochy určených pro výrobu a skladování (plochy výroby lehké).

V severní části se jedná o plochu zeleně sídelní ostatní, která je vymezena v místě již realizovaných travnatých ploch. Plocha je tak určena pro podporu další funkce zeleně v tomto území.

Plocha zeleně sídelní ostatní v jižní části správního území města je vymezována na místě, kde byl dříve vymezen koridor pro realizaci nové komunikace v návaznosti na rozsáhlé plochy výroby lehké. Tento koridor byl upřesněn dle územního rozhodnutí, a to ve větší vzdálenosti od plochy výroby. Plocha zeleně sídelní ostatní tak byla vymezena ve vzniklé proluce mezi plochou výrobou a budoucí komunikací. Realizací zeleně tak může dojít ke zkvalitnění přírodních podmínek v této části správního území, a to zejména ve vazbě na velké plochy výroby lehké.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 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.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 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 podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 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 podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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

Ve změně č. 1 územního plánu Kosmonosy nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĎĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚĎĚLSKÉHO 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.108	občanské vybavení – sport	0,78	0	0	0,78	0	0	0	0	0,67	0	0
Z.110	veřejná prostranství jiná	0,24	0	0	0	0,24	0	0	0	0	0	0
CNU.04	koridor	0,15	0	0	0,13	0,02	0	0	0	0,06		
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,17	0	0	0,91	0,26	0	0	0	0,73	0	0

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

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

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

Z.108

Zastavitelné plochy občanské vybavení – sport jsou vymezovány na půdách III. třídy ochrany.

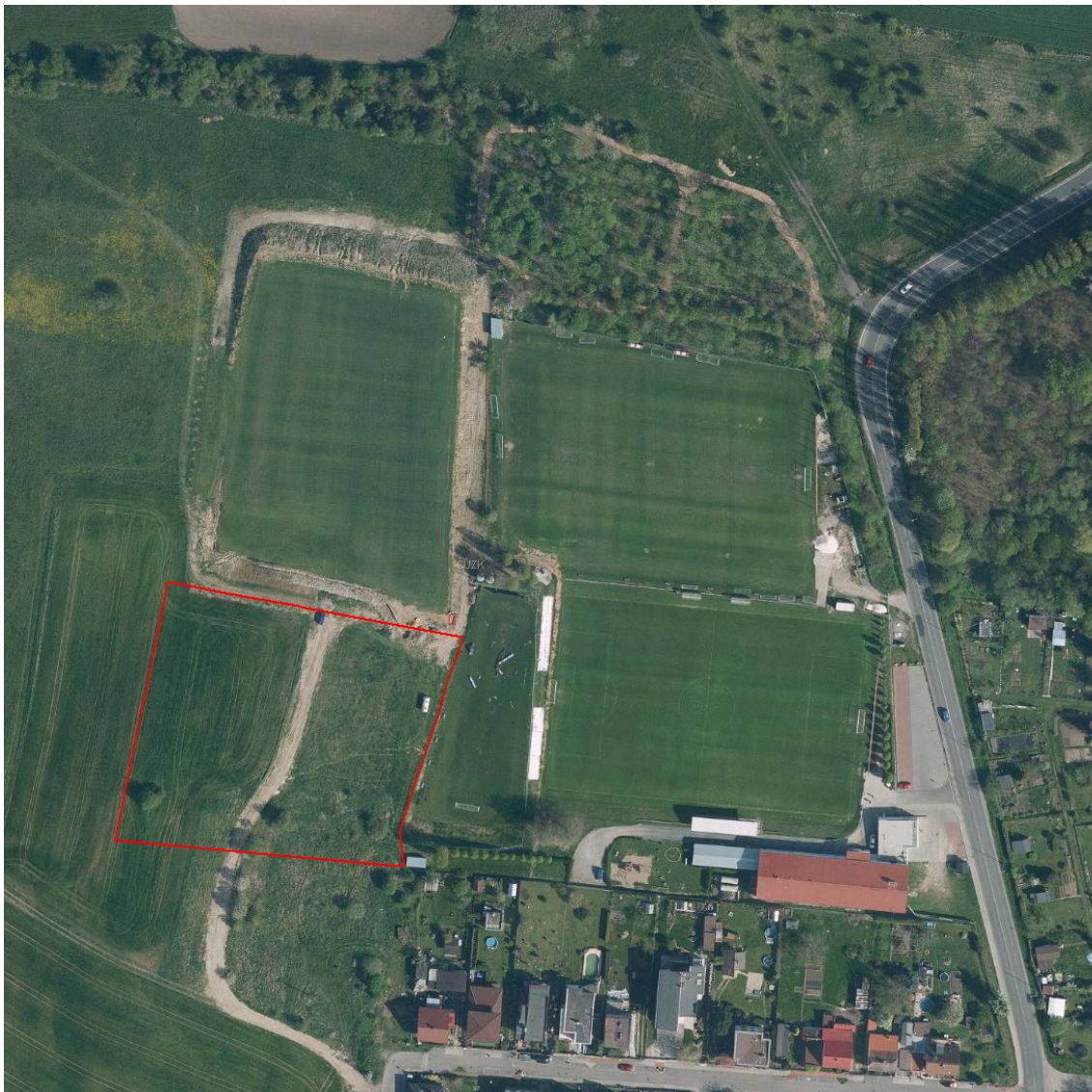


schéma situování nově vymezovaných ploch

Plochy občanské vybavení – sport jsou situovány v návaznosti na již vymezené a realizované plochy pro sport. Důvodem vymezení nových ploch je umožnit realizovat další hřiště pro sport a volnočasové aktivity pro obyvatele města Kosmonosy.

Při zvažování, kde by nové plochy měly být situovány bylo dospěno k závěru, že navržené využití je nejvýhodnější. V případě situování do jiných částí města by byly zasaženy půdy I. a II. třídy ochrany, které se nacházejí při jižním a východním okraji města. Taktéž navržené umístění umožňuje využít již realizované zázemí pro sport a dopravní a technickou infrastrukturu. V případě

plochy je tato pro zemědělské účely využívána méně, neboť je zde situována cesta zpřístupňující stávající hřiště, část plochy je využívána už nyní jako zázemí ke stávajícím hřištím a taktéž na části plochy rostou náletové dřeviny. V současné době je připravována i studie řešící využití plochy pro hřiště a volnočasové aktivity.

Co se týká zdůvodnění potřebnosti navrhovat nové plochy pro sport lze konstatovat, že plochy pro tento účel navrhované v územním plánu Kosmonosy byly již vyčerpané a město má i nadále zájem rozvíjet volnočasové aktivity pro obyvatele města Kosmonosy. Z tohoto důvodu je vymezována nová plocha pro sport.

Veřejným zájmem na podporování sportovních a volnočasových aktivit v zázemí velkých měst je zejména:

- Zdravotní přínosy: Sportovní a rekreační aktivity v přírodě mají prokazatelně pozitivní vliv na fyzické i duševní zdraví. Snižují stres, zlepšují náladu, posilují imunitní systém a pomáhají s prevencí civilizačních chorob. V době narůstající prevalence civilizačních onemocnění a psychických problémů je toto zlepšení zdraví ve veřejném zájmu.
- Společenské přínosy: Sportovní a rekreační aktivity vytvářejí prostor pro socializaci a budování vztahů mezi lidmi z různých sociálních skupin. Přístup k přírodním a rekreačním oblastem v blízkosti měst podporuje sociální interakce mezi lidmi a posiluje komunitní vazby. Tím se zvyšuje pocit příslušnosti k místu a podporuje se sociální soudržnost, což je základem stabilní a harmonické společnosti.
- Ekonomické přínosy: Realizace sportu a rekreace může přispět k rozvoji volnočasových aktivit v lokalitě a vytváření pracovních míst. Investice do rozvoje sportovních aktivit mohou přinést ekonomické výhody, jako je zvýšení hodnoty nemovitostí v blízkosti rekreačních oblastí, podpora sportu a lokální ekonomiky. Tyto ekonomické přínosy jsou také ve veřejném zájmu, neboť přispívají k celkovému hospodářskému rozvoji regionu.
- Rozvoj města: Zlepšení přístupu ke sportu a volnočasovým aktivitám může zvýšit atraktivitu města a přispět k jeho udržitelnému rozvoji.
- Zlepšení kvality života: Přístupnost kvalitních sportovních a volnočasových aktivit v zázemí velkých měst přímo zvyšuje kvalitu života jejich obyvatel. Vytváří to prostředí, kde lidé mohou uniknout z každodenního stresu, relaxovat a načerpat novou energii, což je důležitý aspekt veřejného zájmu.
- Rozvoj sportu a volnočasových aktivit v zázemí velkých měst má zřejmé a nesporné výhody pro zdraví, společnost, ekonomiku a rozvoj. Proto je tento rozvoj v zájmu široké veřejnosti a měl by být podporován

Lze uvést, že tyto argumenty lze uplatnit i pro vymezení cyklostezky.

S ohledem na skutečnost, kdy dosud vymezené plochy pro sport jsou již zcela vyčerpané, je nutné vymezit plochy nové.

CNU.04

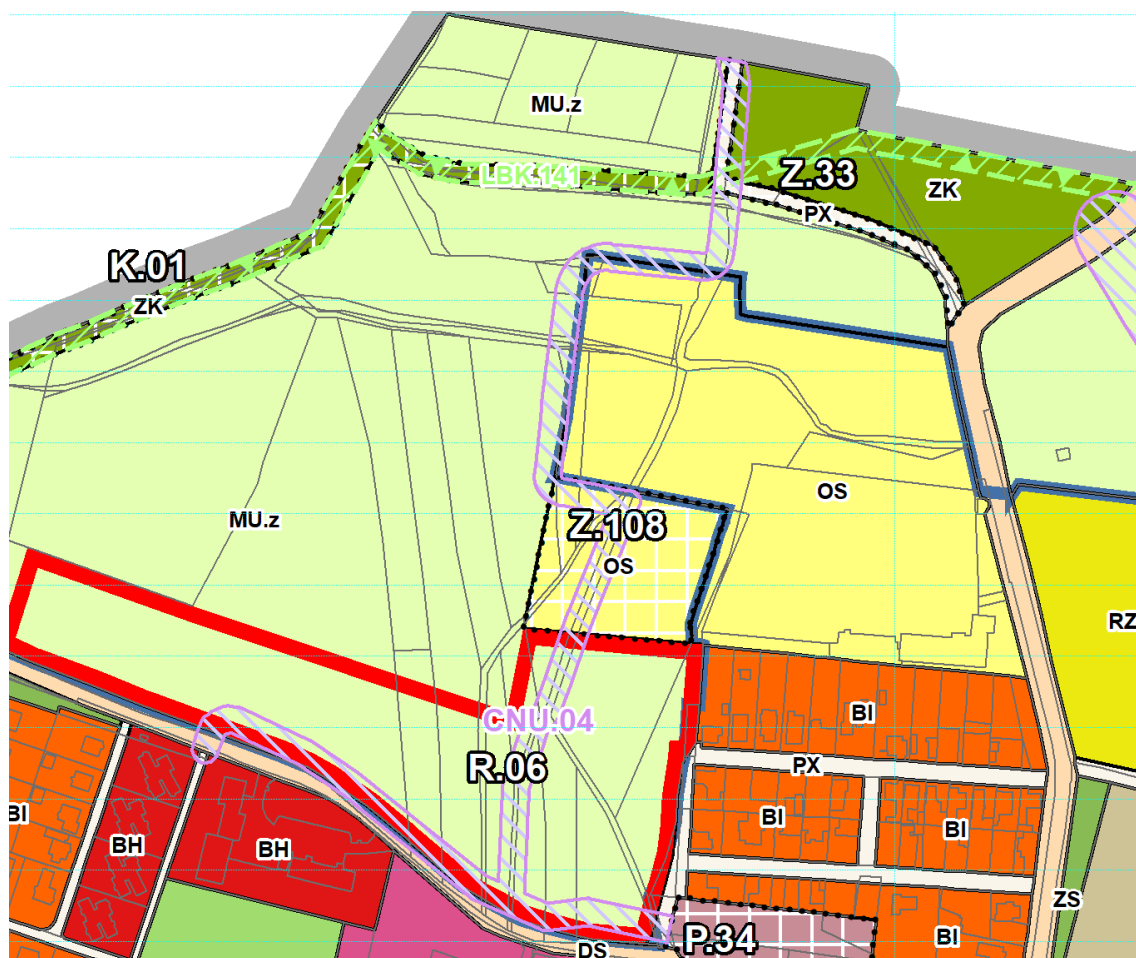
Koridor pro umístění cyklostezky je situován pouze na plochách III. třídy ochrany.



vedení koridoru pro cyklostezku

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje koridor CNU.04 pro realizaci cyklostezky. Cíle je propojit oblast hřišť a volnočasových aktivit s centrem města a taktéž město Kosmonosy se sousední obcí Chudoplesy. Záměr cyklostezky je veden v co největší míře podél hřišť nebo návrhových ploch.

Koridor CNU.04 pro realizaci cyklostezky je veden přes plochy Z.108, Z.33, stávající plochy sportu a pozemky bez evidované BPEJ. Z tohoto důvodu není zábor pro tento koridor vyhodnocován v celé trase koridoru, ale pouze v části vedené přes ornou půdu a rezervu R.06.



vedení koridoru pro cyklostezku

Z.110

Plocha veřejná prostranství jiná je situována pouze na plochách IV. třídy ochrany.

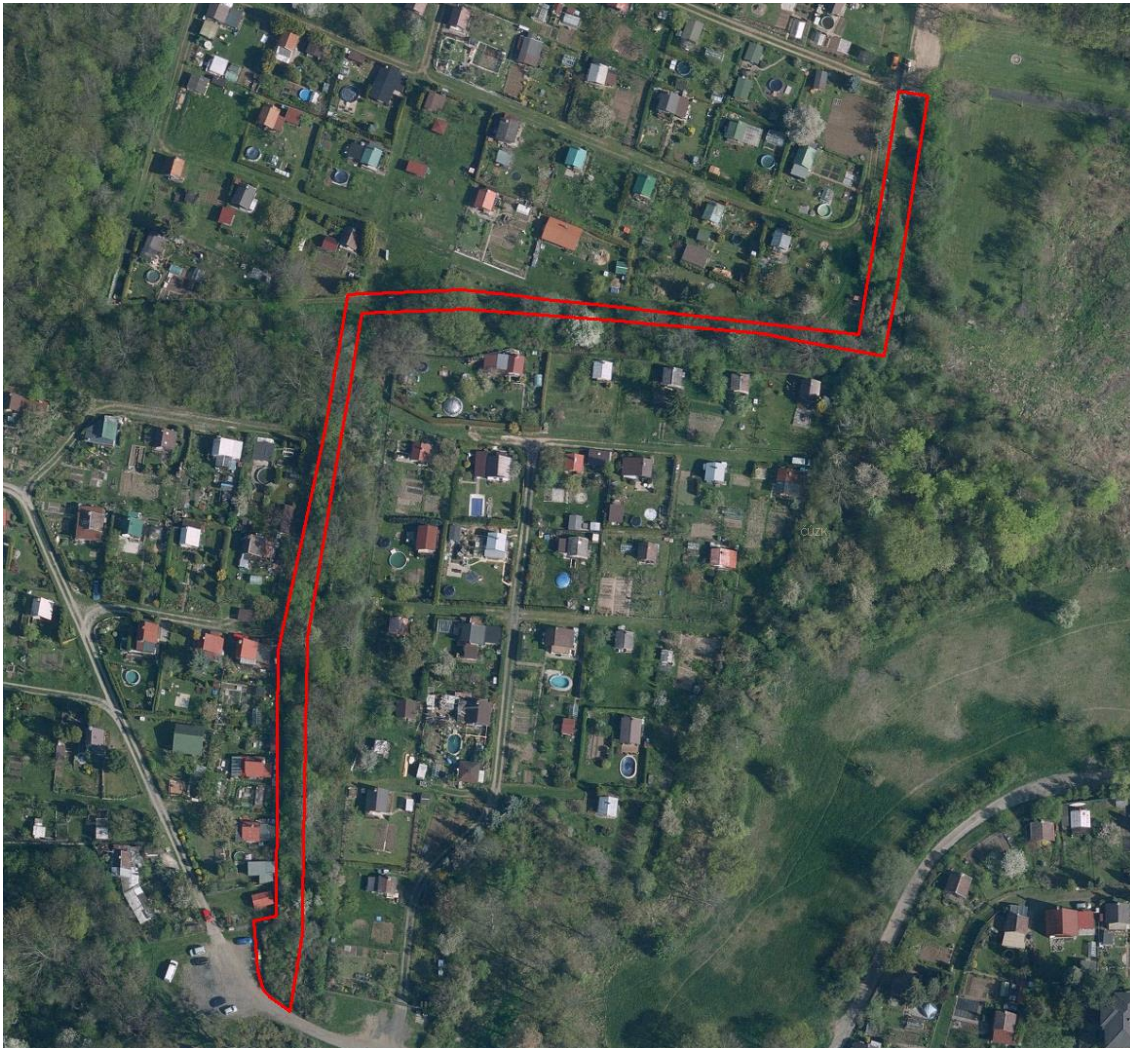


schéma situování nově vymezených ploch

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy vymezuje nové plochy pro cyklostezky a pěší propojení. Nově vymezená plocha umožní průchod poměrně rozsáhlým územím chat a rekreačních objektů a umožní tak rekreačním lidem lépe využívat území a lepší přístup do něj. Pozemky, přes které je plocha vymežována, nejsou zemědělsky využívány. Ač jsou v katastru evidovány jako zahrady a sady, ve skutečnosti jsou pozemky zarostlé náletovými dřevinami a neprůchozí. Vedení cyklostezky a pěšího propojení tak zlepší průchodnost územím při zachování možnosti využití území i pro vzrostlou zeleň.

Doplnění

Dále je vhodné zmínit, že změnou č. 1 územního plánu Kosmonosy, resp. vymezením ploch Z.108, Z.110 a koridoru CNU.04

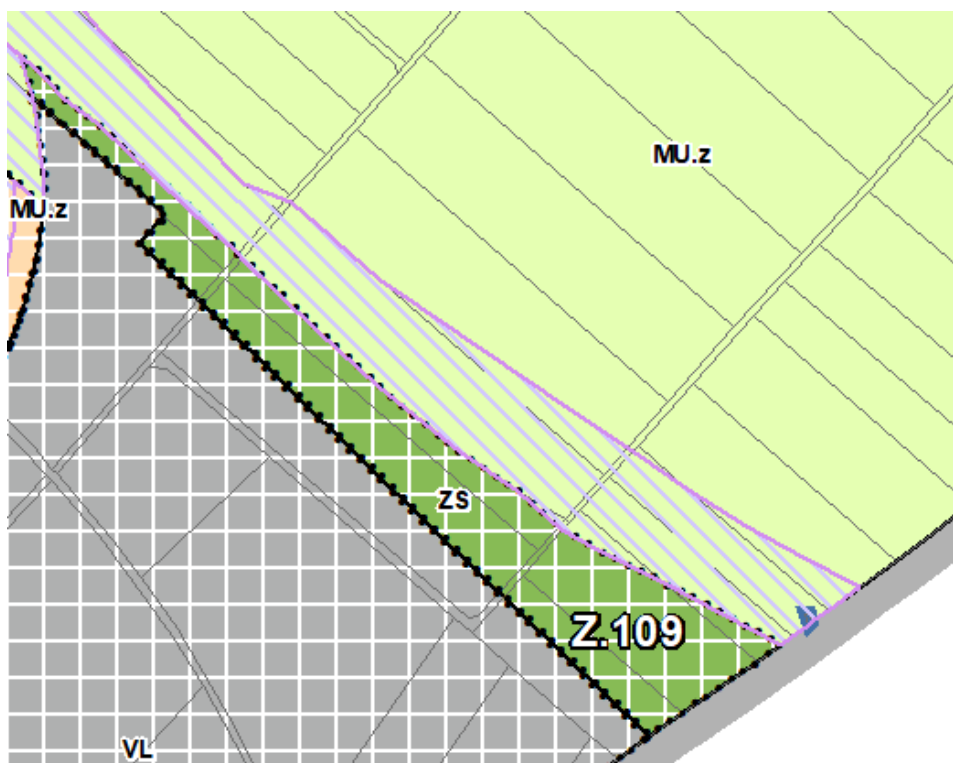
- nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území, neboť záměry jsou realizovány v zastavěném území nebo v těsné návaznosti na zastavěné území,

- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, neboť tyto nejsou záměrem plochy sportu a cyklo a pěších propojení rušeny,
- plochy a koridor jsou vymezovány v pouze nezbytně nutném rozsahu, pro realizaci cyklo a pěších propojení a pro sport,
- nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu, neboť plochy a koridor jsou vymezovány, pokud možno po okrajích zemědělských půdních bloků, aniž by je nadbytečně rozdělávaly.

14.4 DOPLNĚNÍ K VYHODNOCENÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

S ohledem na povinnost převést územní plány do jednotného standardu jsou vymezené plochy pro významné dopravní stavby vymezené v územním plánu Kosmonosy nahrazeny koridory s překryvnou funkcí. Zároveň jsou tyto koridory zúženy dle vydaných územních rozhodnutí. Vzniklá proluka mezi budoucí stavbou komunikace a budoucími stavbami v ploše výroby Z.65b byla „vyplněna“ nově navrženou plochou sídelní zeleně Z.109 a zároveň byla upravena i hranice plochy Z.65b do kompaktního tvaru. V důsledku toho tak bude plocha Z.65b moci být lépe využita bez nelogických tvarů budoucích pozemků areálu a realizací zeleně může dojít ke zkvalitnění přírodních podmínek v této části území, a to zejména ve vazbě na navržené plochy výroby lehké.

Jak v případě plochy zeleně Z.109 tak i v případě úpravy hranic plochy Z.65b, tyto jsou navrhovány namísto v územním plánu vymezené plochy dopravní infrastruktury, pro které byl zábor zemědělského půdního fondu již vyhodnocen. Vymezením plochy zeleně sídelní a úpravou hranice ploch Z.65b tak oproti stávajícímu územnímu plánu Kosmonosy nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu.



vymezení plochy Z.109 ve změně č. 1 územního plánu Kosmonosy



vymezení plochy dopravní infrastruktury v územním plánu Kosmonosy

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

Změnu č. 1 územního plánu Kosmonosy nedochází k novým záborům PUPFL.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

1	Ing. Tomáš Křivánek
<u>Text námítky:</u>	
Námitka č.1	
Územní plán v rozsahu, zakresleném v graf. části — Výkres základního členění území vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.	
Náš záměr výstavby je navržen na výše uvedených pozemcích v katastrálním území Kosmonosy, které jsou situované v zastavitelné ploše Z10, a okrajové části Z11, jež je ÚP vymezena jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US-06, která by měla řešit území o ploše 27ha!! Nesouhlasíme se začleněním předmětných pozemků do ploch s požadavkem na zpracování územní studie US.06.	
Zdůvodnění námítky č.1	

Na výše uvedených pozemcích jsme nechali v roce 2021 ve shodě se všemi výše uvedenými spoluvlastníky vypracovat na základě platného územního plánu pro takto „zcelené“ území zastavovací studii pro záměr: Bytový dům Na Pískách. Studie řeší umístění dvou bytových domů včetně veřejného prostranství mezi nimi. Výška domu postupně dynamicky narůstá jižním směrem k budoucí hlavní komunikaci.

Na výše uvedenou studii bylo vydáno závazné stanovisko ze dne 14.9.2021 č.j. 8481/2021/ÚP/BaJo – Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení úz. plánování, které konstatuje, že předložený návrh je z hlediska ÚP přípustný. Proto v současné době probíhá již tvorba dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení. Doposavad byly vynaloženy prostředky v řádu jednotek milionů Kč za projekční a přípravné práce. Regulativní povinnosti zpracovat rozvojovou studii pro celé území by prakticky zastavilo celý rozběhlý projekt včetně jeho ekonomiky a investorům způsobilo značné ekonomické škody se všemi následujícími důsledky.

Požadujeme, aby předmětné pozemky vyznačené v příloze č.3 (plocha Z10 a část plochy Z11) byly vyjmuty z území, kde je požadováno řešení územní studie US.06.

Studie na dotčené pozemky byla předložena a v zásadě řeší vše, co je požadováno pro studii US 06. Zástupci města s ní byli seznámeni a nebyly vzneseny námítky ze strany města.

Námítka č.2

Územní plán v rozsahu, zakresleném v graf. části — Výkres základního členění území, vymezuje plochy Z10 a Z11 včetně etapizace.

Náš záměr výstavby je navržen na výše uvedených pozemcích v katastrálním území Kosmonosy, které jsou situované v zastavitelné ploše Z10, a okrajové části plochy Z11 jež je ÚP vymezena jako plocha s etapizací.

Žádáme o úpravu velikosti plochy Z10 dle hranic výše uvedených pozemků (rozšíření Z10 a tím pádem zmenšení plochy Z11)- viz graf. příloha č.2

Zdůvodnění námítky č.2

Na výše uvedených pozemcích jsme nechali v roce 2021 ve shodě se všemi výše uvedenými spoluvlastníky vypracovat na základě platného územního plánu pro takto „zcelené“ území zastavovací studii pro záměr: Bytový dům Na Pískách. Studie řeší umístění dvou bytových domů včetně veřejného prostranství mezi nimi.

Na výše uvedenou studii bylo vydáno závazné stanovisko ze dne 14.9.2021 č.j. 98481/2021/ÚP/BaJo -Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení úz. plánování, které konstatuje, že předložený návrh je z hlediska ÚP přípustný. Proto v současné době probíhá již tvorba dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení.

Požadujeme, aby plocha Z10 byla zvětšena dle hranic pozemků výše uvedených vlastníků, kteří jednají ve shodě a na uvedených pozemcích připravují výstavbu byt. domů.

Rozhodnutí o námítce: námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

S ohledem na připravený projekt a vydaná stanoviska je plocha s podmínkou pořízení územní studie možno zmenšit. Lze doplnit, že plocha přímo navazuje zástavbu města, na komunikaci a sítě technické infrastruktury. Taktéž realizací projektu nedojde ke znemožnění realizace páteřní komunikace nezbytné pro obsluhu celé rozvojové lokality západně od zastavěného území Kosmonos.

Co se týká vymezení hranic zastavitelných ploch Z.10 a Z.11 tyto zůstanou ponechány v současném rozsahu. Důvodem je navržená etapizace zohledňující požadavky na postupný

rozvoj města a možnost adekvátního řešení nárůstu požadavků na veřejnou infrastrukturu v čase.

2 Bakov nad Jizerou

Text námítky:

Připomínka ke změně č.1 ÚP Kosmonosy.

Město Bakov nad Jizerou tímto dává připomínku ke změně č. 1 územního plánu s tím, že požaduje rozšíření koridoru určeného pro obchvat (výkres) na pozemky pozemkové parcely číslo 1650/4 a 1650/1 v kat. území Kosmonosy, tak aby bylo možné pokračovat s obchvatem podél dálnice i v kat. území Chudoplesy, které město Bakov nad Jizerou spravuje.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V prvé řadě je potřeba zmínit, že k uplatněné námitce není přiloženo usnesení Rady obce Bakov nad Jizerou k podání námítky, případně zastupitelstva obce Bakov nad Jizerou. Podle §6 odst. 6 stavebního zákona Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce uplatňuje v samostatné působnosti námítky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce.

Z námítky tak není patrné, zda námitku podává starostka obce Mgr. Jana Blechová nebo obec Bakov nad Jizerou.

K samotné námitce uvádíme, že koridor je vymezen již v rámci územního plánu Kosmonosy, změna č. 1 pouze upravuje jeho část na základě podrobnějšího prověření. Z tohoto prověření nevyplývá nutnost jeho rozšíření dle požadavku obce Bakov nad Jizerou. Není tedy důvod upravovat trasu koridoru.

Město Kosmonosy se úpravě řešení východního obchvatu v návaznosti na obec Bakov nad Jizerou nebrání, nicméně v takovémto případě je nutné posouzení trasování obchvatu např. podrobnější vyhledávací studií. Dokud takovéto podrobnější posouzení nebude zpracováno, není možné upravovat již jednou vymezené trasy dopravní infrastruktury v územním plánu Kosmonosy.

3 REX-KCX, spol. s.r.o.

Text námítky:

N á m í t k y proti návrhu změny územního plánu Kosmonosy ve vztahu k výše uvedenému pozemku v k.ú. Kosmonosy, obec Kosmonosy, který je v jeho vlastnictví (dále jen dotčené pozemky nebo dotčený pozemek)

I.

Popis situace

Vlastník dotčených pozemků podal ve lhůtě námítky proti návrhu územního plánu Kosmonosy v rámci veřejného projednání návrhu i v rámci opakovaného projednání návrhu.

Námítky ve vztahu k pozemku parc. č. 1290/2, v k. ú. Kosmonosy, a částečně ve vztahu k pozemku parc. č. 1290/7 nebyly zohledněny, aniž by vlastník dotčených pozemků seznal důvody pro takový postup.

Vlastník dotčených pozemků se se účastnil dne 14. 5.2024 veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Kosmonosy a podává ve lhůtě tyto námítky.

II. TEXT NÁMITEK DOTČENÉHO VLASTNÍKA

1. Nesouhlas s maximální výškou 8 metrů dle výkresu prostorového uspořádání území a žádost o zařazení do území s maximální výškou 9,5 m

Dle výkresu prostorového uspořádání jsou dotčené pozemky parc. č. 1290/2, 1290/7 v ploše s maximální výškou 8 metrů s čímž vlastník nesouhlasí. Definováno v textové části F.2.2 v bodě (FI OI) a stanovením výšky v ploše BI, na výkrese I.2b hlavní - urbanistická koncepce, K/8,0 m

2.1 Odůvodnění námítky vlastníka

Pro lepší orientaci přikládáme grafické přílohy, ze kterých je patrný příčný profil plánované stavby, který s 3 cm limit splňuje.

Přesto jsme přesvědčeni, že s ohledem na stávající uliční zástavbu v ulici Boleslavská s reálnou výškou až 12 m (90% zástavby nesplňuje v této ulici výšku 8m) a na přilehlé plochy, kde na severní hraně je výška stanovená na WI 1,5 a na jižní hraně na K/8,5 m, by v této ploše měla být výška K/9,5 m, čímž by bylo docíleno vyváženého klesajícího profilu.

Zároveň by měla být upravena výška v ploše přilehlé ze západní strany K/8,0 alespoň na K/8,5 m, neboť většina zástavby v této ploše tuto výšku přesahuje. Dokladem toho je sousední rodinný dům na parcele p.č. 1252/24 k.ú. Kosmonosy, který je viditelný na příčném profilu přílohy č. 2.

III.

Závěrečný návrh

Vlastník navrhuje zařazení dotčených pozemků do plochy s maximální výškou 9,5 m.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Na úvod je potřeba zmínit, že změna územního plánu nemění nastavené podmínky prostorové regulace, pouze upřesňuje výklad některých pojmů použitých v rámci popisu podmínek prostorové regulace. Předmětem změny tak není změna nastavených výšek.

K nastavené výškové regulaci v územním plánu v dané lokalitě uvádíme, že tato zohledňuje svažitost terénu v daném místě. Chápeme, že při snaze o umístění zástavby blíže ke stávající vícepodlažní kopírující ulici Boleslavská se nastavená výšková hladina může zdát nízká, nicméně směrem západním, kde terén výrazně klesá ke stávajícím jednopodlažním rodinným domům a předpokládá se zde nová výstavba, je nastavená výšková koncepce optimální.

4 Ing. Petr Danielovský, Ing. Zdeněk Novák

Text námítky:

Věc : Podání námítky proti Návrhu změny č. 1 územního plánu města Kosmonosy (veřejné projednání návrhu územního plánu Kosmonosy bylo konané dne 14.5.2024)

Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňujeme společně, jako spoluvlastníci pozemku parc. č. 1578/418, o výměře 22223 m², vedeného na LV č. 3095, námítky k projednávanému Návrhu změny č. 1 územního plánu města Kosmonosy

Námítka č. 1

Návrh změny č. 1 územního plánu města Kosmonosy uvádí v rámci textové části „OOP_Zmena_c1_UP_Kosmonosy“) k funkční ploše Z04 upřesnění minimální výměry pozemků, kdy v kapitole F.2.4 se původní text ruší a nahrazuje se novým textem:

„V zastavitelné ploše Z.04 min. 1050 m² a současně min. 1050 m² na každou bytovou jednotku. V případě, je-li součástí rodinného domu i samostatně užitelný nebytový prostor, minimální výměra stavebního pozemku se navyšuje o min. 400 m² na každý samostatně užitelný nebytový prostor.“

Nesouhlasíme s touto podmínkou — „navýšení plochy pozemku na každou další bytovou jednotku a samostatně užitelný nebytový prostor (požadujeme textové vypuštění této podmínky)

Zdůvodnění námítky č. 1

Na výše uvedeném pozemku jsme nechali zpracovat zastavovací studii, včetně kompletní infrastruktury (komunikace a inženýrské sítě), která byla odsouhlasena Radou města Kosmonosy dne 12.10.2023 (RM23101203), která ve všech parametrech splňuje veškeré podmínky platného územního plánu podepsaného zástupci města 21.3.2023 (v současné době probíhají navazující projektové práce pro podání žádosti na sloučené územní a stavební řízení). Zastavovací studie splnila i jednu ze základních podmínek, kterou je minimální výměra stavebního pozemku 1050 m², která jak se domníváme, je i plně dostačující pro případné dvě bytové jednotky (což je i maximální počet bytových jednotek stanovených pro rodinné domy v Návrhu změny č. 1, kterou plně akceptujeme), obdobně vidíme i podmínku pro event. samostatně užitelný nebytový prostor.

Dle našeho názoru pokud RD splňuje veškeré stavebně a územně technické parametry, stavební zákon a další prováděcí předpisy, vyhlášky a nařízení, včetně koeficientu zeleně a dopravy v klidu na vlastním pozemku, není nutné stanovovat další pozemkové podmínky, protože jaký je rozdíl, kdy vlastník pozemku si postaví dvoupodlažní RD o užitné ploše 300 m² o jedné bytové jednotce, nebo o dvou bytových jednotkách po 150 m², či o dvou bytových jednotkách po 125 m² a jednom nebytovém prostoru o 50 m², který bude využíván např. jako kadeřnictví či jiná obdobně poskytovaná služba, to vše na pozemku o minimální výměře 1050 m²?

V našem konkrétním případě, kdy se jedná o zcela ojedinělý případ, jak v platném územním plánu, tak i v Návrhu změny č. 1, je pozemek Z.04 uváděn s minimální výměrou 1050 m² (funkční plocha BI — solitérní RD) a vůči tomu veškeré ostatní stavební pozemky v zastavitelných plochách a plochách přestavby s funkční plochou BI — solitérní RD mají minimální výměru pozemku 500 m². Už z tohoto poměru je vidět, že náš pozemek o základní výměře je stále dvakrát větší než všechny ostatní pozemky určené pro solitérní domy.

Rozhodnutí o námítce: námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Min. velikost stavebních pozemků 1050 m² pro plochu Z.04 je již ve stávajícím územním plánu Kosmonosy. Velikost stavebních pozemků do územního plánu byla stanovena na základě v námítce popsané studie, která byla městu Kosmonosy zaslána podatelem námítky. Taktéž na základě uplatněné námítky k územnímu plánu Kosmonosy ze strany podatele námítky byl stanoven ve prospěch podatel námítky i jím požadovaný maximální počet rodinných domů v ploše Z.04 a k tomuto byla upravena i výsledná velikost stavebních pozemků.

Co se týká namítané jiné regulace pro plochu Z.04 oproti jiným zastavitelným plochám, zde uvádíme, že nastavená regulace v územním plánu vyplynula ze studie zasláné podatelem námítky a požadavkům z jím podané námítky.

Co se týká změny č. 1, tato s ohledem na nejednoznačný výklad, zda se minimální výměra stavebního pozemků vztahuje na všechny bytové jednotky v rodinném domě nebo pouze vždy na jednu, doplnila zcela jednoznačný výklad. Minimální výměra se vztahuje vždy na každou bytovou jednotku v rodinném domě. Důvodem takového výkladu je skutečnost, kdy v případě vyššího počtu bytových jednotek rostou nároky na parkovací místa na stavebním pozemku a taktéž je třeba řešit i plochy zeleně, zahrady ke každé bytové jednotce zvlášť. Taktéž realizací více bytových jednotek v rodinných domech dochází k vyššímu zahušťování zástavby v konkrétní

lokalitě, vyšší dopravě a nárokům na veřejnou infrastrukturu. Nelze tedy zcela rezignovat na regulaci velikosti stavebních pozemků s ohledem na počet budoucích bytových jednotek v území, v rodinném domě. Z tohoto důvodu nebude ani regulace vypuštěna pro předmětnou zastavitelnou plochu.

Nicméně ohledem na zpracovanou studii bude upravena velikost stavebního pozemku stejně jako je tomu v případě ostatních ploch, tedy 500 m² na bytovou jednotku.

5 GasNet s.r.o

Text námítky:

Námítka obsahuje pouze výčet plynárenských zařízení ve správě GasNet s.r.o. a požadavek na jejich respektování.

Rozhodnutí o námítce: námítce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Změna č. 1 územního plánu Kosmonosy respektuje plynárenská zařízení ve správě GasNet s.r.o. a taktéž je doplněna podmínka, že je stávající plynárenský zařízení a stavby potřeba respektovat.

6 Vak Mladá Boleslav

Text námítky:

Vyjádření k návrhu změny č. 1 územního plánu Kosmonosy

Naše společnost je vlastníkem a provozovatelem veřejného vodovodu a splaškové kanalizace na území města Kosmonosy a Horních Stakor. K návrhu změny územního plánu města máme následující připomínky:

1.2d Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury

Do legendy technická infrastruktura požadujeme doplnit popisku „vodovod včetně ochranného pásma“, taktéž doplnit popisku „kanalizace včetně ochranného pásma“.

Podle ustanovení S 23 odst. 3 a 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, je ochranné pásmo vodovodu a kanalizace pro DN 500 mm - 1,5 m, pro DN > 500 mm - 2,5 m, pro DN > 200 mm a hl. > 2,5 m +1,0 m na obě strany od vnějšího líce potrubí. Provádět terénní úpravy, budovat stavby trvalého charakteru, vysazovat trvalé porosty v tomto ochranném pásmu lze jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu a kanalizace, popřípadě provozovatele. V ochranném pásmu vodovodu a kanalizace nelze provádět činnosti, které by mohly omezit přístup k nim, nebo ohrozit technický stav vodohospodářských zařízení a jejich plynulé provozování.

Chybí zákresy tras vedení splaškové kanalizace u P.06, včetně čerpací stanice odpadních vod.

Chybí zákresy elektrického vedení ve vlastnictví a správě naší a.s.

V místní části Horní Stakory a Chaloupky je zkolaudována veřejná splašková kanalizace včetně ČSOV 1 Horní Stakory a ČSOV 2 Chaloupky. Žádáme o aktualizaci v legendě, kde je kanalizace vedena jako návrh. Je třeba upravit zákresy kanalizace podle skutečného stavu.

Pro získání mapových podkladů vedení vodovodu a kanalizace i zaměření dokončené kanalizace v Horních Stakorách doporučujeme využít služeb Vyjadřovacího portálu naší společnosti dostupného na vyjadreni.vakmb.cz.

Požadujeme zanést do výkresu koridor pro novou kanalizační stoku pro odkanalizování ploch Z.07 - Z. 15 'I Na pískách, Pod debřskou silnicí". Tato kanalizace navržená podél I/38 je podmiňující pro rozvoj a výstavbu v jednotlivých plochách, jinak nelze počítat s napojením ploch na veřejnou kanalizaci!

(DWG soubory — zákresy schválené trasy stok DN 800 mm, DN 600 mm a DN 500 mm o délce cca 1590,0 m jsme zpracovateli ÚP Studiu MAP s.r.o. poskytli 18.1.2023. Projektovou dokumentaci záměru „Byty Debř parc.č. 1 122“ zpracovala TECHNICO Opava s.r.o., pro inv. Skanska Reality Beta s.r.o. a byla též zpracována Zastavovací studie 1/2022 v souvislosti s návrhem stoky).

Taktéž lze do výkresu doplnit zákresy návrhu vodovodu a kanalizace v ploše Z.84 stavba „Vilové domy“ ul. Polní na parc.č. 1814/1, atd., inv. JTH REALITY s.r.o.

Územní plán vymezuje koridor pro přestavbu MÚK Kosmonosy na dálnici D10 včetně ploch, staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této stavby. Dovolujeme si upozornit, že v území jsou realizovány přeložky vodovodu a kanalizace:

Přeložka splaškové kanalizace PE d 160 mm o dl. 302,2 m (kanalizační výtlač z Horních Stakor) na parc.č. 1698/28, 1698/69 atd. prováděná v rámci stavby „Propojení PZ Plazy s MÚK Kosmonosy prodloužení silnice 111/0164“, inv. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p.o.

2. Přeložka vodovodu LT DN 500 mm o dl. 657,0 na parc.č. 1698/21, 1747/1 atd., v rámci stavby D10 MÚK Kosmonosy, inv. Ředitelství silnic a dálnic ČR,

Požadujeme návrh tras přeložek zanést do výkresu.

1.2c Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury

Do výkresu požadujeme doplnit vybudovanou přístupovou komunikaci k hlavní čerpací stanici odpadních vod 1 v Horních Stakorách, která se nachází na parc.č. 388/72 (plocha pod komunikací byla vyjmuta ze ZPF). Tato komunikace musí být trvale volně přístupná pro potřeby provozování a údržby ČSOV, se zajištěným přístupem i pro těžkou mechanizaci.

Dovolujeme si požádat o doplnění návrhu změny územního plánu v tomto smyslu.

Rozhodnutí o námitce: námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Legendy byly v hlavním výkrese doplněny dle požadavku. Stávající vodovody a kanalizace byly aktualizovány na základě vyžádání si aktuálních dat ÚAP. Předmětem změny č. 1 územního Kosmonosy není vymezování nových záměru vodohospodářské infrastruktury. Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět. To se týká taktéž navrhovaných přeložek sítí.

7 Frank Bold

Text námítky:

Námitka

Návrh změny ÚP navrhuje doplnit do textové části závazné části územního plánu Kosmonosy ustanovení (regulativ) zakotvující nové podmíněně přípustné využití plochy Z.84. Nově se navrhuje doplnění textu ve znění:

„d. 14) plocha Z.84 - v této ploše je možné realizovat nad rámec Vše uvedených staveb v hlavním a přípustném využití i bytové domy, a to v rozsahu maximálně 8 bytových domů o maximální výšce 11,770 m po úroveň atiky, maximální půdorysné ploše (zastavěné ploše) každého bytového domu včetně spojovacího krčku do 450 m², a při zachování minimální plochy zeleně (biologicky

aktivní na rostlém terénu) 40% z plochy Z.84, 2 parkovací stání na bytovou jednotku bez použití součinitele

vlivu stupně automobilizace, vše dle rozsahu dříve vydaného společného povolením na záměr „ Vilové domy, ul.Polní, Kosmonosy' č j. st.3246/2021-20-330 ze dne 08.09.2022. ”

Jelikož hlavní a přípustné využití ploch BI neumožňuje realizovat v těchto plochách bytové domy, má navrhované podmíněně přípustné využití povahu výjimky z funkčního využití ploch BI (navrhované podmíněně přípustné využití dále také jako „navrhovaná výjimka“).

Podatelé nesouhlasí s tímto navrhovaným regulativem vymezujícím výjimku z funkčního využití ploch BI ve vztahu k ploše Z.84, v jejímž těsném sousedství se nacházejí jejich nemovitosti, a to z níže uvedených důvodů.

Odůvodnění námítky

Navrhovaná výjimka je nevhodná z hlediska charakteristik dotčeného území a nepřiměřeně zasahuje do vlastnických práv navrhovatelů k pozemkům. Navrhovaná regulace je nadto vnitřně rozporná a zachází do podrobnosti nepřipustné pro územní i regulační plán. Ze všech uvedených důvodů je navrhovaná regulace nezákonná.

1. Rozpor úpravy s charakterem území

Navrhovaná výjimka umožňuje v ploše Z.84 umístit až 8 bytových domů o výšce 1 1.770 m a půdorysné ploše každého bytového domu až 450 m². Zároveň počítá se dvěma parkovacími stáními na jednotku a předpokládá až 60% zastavěnost plochy Z.84.

Podle § 18 odst. 4 SZ územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Úkolem územního plánování je dle § 19 odst. 1 písm. a) SZ zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Podle písm. b) téhož ustanovení stanovuje územní plánování koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Dle písm. c) územní plánování prověřuje a posuzuje 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. Na základě písm. e) pak územní plánování stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Dle písm. i) územní plánování stanoví podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. V neposlední řadě má územní plánování dle písm. p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Charakter území, které má územní plánování zohledňovat, se dle § 19a SZ určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Podatelé jsou přesvědčeni, že navrhovaná výjimka nerespektuje zásady územního plánování stanovené v § 18 až § 19a SZ a nezohledňuje charakter dané lokality a její specifika, což dopodrobna rozvádějí níže.

Povaha většinové zástavby

Plocha Z.84, ve vztahu k níž návrh změny ÚP doplňuje navrhovanou výjimku, je dosud nezastavěnou plochou, která bezprostředně navazuje na zástavbu v ulici Polní a v ulicích Duhová, Jižní, Luční a Květinová. Plocha Z.84 na tuto oblast přímo navazuje a má k ní i nejbližší vztah. O tom svědčí i to, že jsou obě plochy dlouhodobě zařazeny do ploch BI. Do ploch BI obě plochy zařazoval již předchozí územní plán ze dne 30. 10. 2000 („předchozí územní plán“). Obě plochy

jsou nadto dopravně propojeny komunikací v ulici Polní. Lokalitu pro stanovení charakteru území, v němž se plocha Z.84 nachází, ostatně vymezil stejně i Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu („krajský úřad“) v závazném stanovisku ze dne 8. 2. 2023, SP. zn. SZ 143549/2022/KUSK ÚSR/DP, č. j. 022301 /2023/KUSK („stanovisko oÚP“).

Důkaz:

7. Stanovisko OÚP

Z opatrnosti podatelé uvádějí, že charakter území naopak není příhodné určovat dle zástavby v ulicích Debřská a Pod Koupalištěm. Zástavba v ulicích Debřská a Pod Koupalištěm je zařazena do zcela jiných funkčních ploch, s nimiž nemá plocha Z.84 žádné komunikační, ani jiné propojení. Od bližší zástavby v ulici Debřská je plocha Z.84 oddělena pásem zahrad a v nich umístěných jednopodlažních staveb souvisejících s obytnými budovami, či rodinným domem na pozemku parc. č. 1377/19 v k. ú. Kosmonosy. Zástavba v ulicích Debřská je navíc jen dvoupodlažní, kdy domy jsou umístěny v rekreačních zahradách a svým charakterem se tak blíží rodinným domům. Zástavba v ulici Pod Koupalištěm má sice již sídlištní charakter, od plochy Z84 je nicméně významně vzdálena a oddělena pásy budov s jinými charakteristikami, včetně pásu rodinných domů na severní straně ulice Debřská. Není proto dán naprosto žádný důvod odvozovat charakteristické prvky území, v němž se nachází plocha Z.84, od této vzdálené a pásy jiných budov oddělené zástavby.

Pro oblast podél ulice Polní, Duhová, Jižní, Luční a Květinová je typická zástavba skládající se z rodinných domů pro individuální bydlení. Rodinné domy jsou umístěny ve vlastních zahradách, s čímž souvisí nízká zastavěnost jednotlivých pozemků, v nichž jsou rodinné domy umístěny. Rodinné domy mají obvykle jedno nadzemní podlaží s podkrovím, maximálně dvě nadzemní podlaží. Mezi jejich charakteristické znaky dále patří sedlové nebo polovalbové střechy o sklonu v rozmezí 35-45°, výška hřebene maximálně 8,5 m a nízká hmota budov. Je tedy zjevné, že charakteru území odpovídají nižší rodinné domy umístěné ve vlastních zahradách s nízkou zastavěností pozemků.

Navrhovaná výjimka je s popsáním charakterem území v rozporu, když umožňuje na ploše Z.84 výstavbu až osmi bytových domů o půdorysné ploše každého bytového domu až do 450 m². Půdorysy okolních rodinných domů jsou značně menší než půdorysná plocha bytových domů dle navrhované výjimky, Navrhovaná výjimka dále počítá s až 60% zastavěností plochy Z.84. Okolní rodinné domy jsou přitom umístěny v zahradách a procento zastavěnosti pozemků, na nichž se domy nacházejí, je tím pádem nesrovnatelně nižší. Dle navrhované výjimky budou bytové domy moct být vysoké až 11,770 m. Územní plán Kosmonosy však nezohledňuje svažitost terénu v ploše Z.84, v důsledku čehož může výška bytových domů činit až 15 m (a to z pohledu z pozemků podatelů). Této výšky ostatně dosahují i stavby nepravomocně povolené společným povolením č. j. st.3246/2021-20-330, ohledně kterého navrhovaná výjimka stanovuje, že přípustné jsou stavby dle jeho rozsahu. Výška hřebene okolních rodinných domů však činí nejvýše 8,5 m, Bytové domy by tak nad nimi vyčnívaly. Z uvedeného plyne, že navrhovaná výjimka by umožnila výstavbu budov zásadně převyšující hmotu a výšku okolních rodinných domů. Plocha Z.84 by svou zastavěností rovněž značně překračovala nízkou

zastavěnost okolních pozemků. Tím by došlo k narušení urbanistických, architektonických i estetických charakteristik stávající zástavby a k odchýlení se od její struktury.

Bytové domy dále neodpovídají charakteru území i z hlediska funkčního využití stávající zástavby. Bytové domy jsou stavbami pro hromadné bydlení. Pro dotčenou oblast je však typická zástavba rodinnými domy určenými pro individuální bydlení a jde o klidnou, nikterak hustě obydlenou oblast. Bytové domy se tomuto charakteru zcela vymykají. Bytové domy by zvýšily dosavadní obytnou kapacitu o vysoké desítky bytových jednotek a přinesly tak do dotčené oblasti velký počet nových obyvatel a způsobily rapidní nárůst intenzity užívání oblasti. Dosavadní charakter lokality by tak bytové domy v rozporu s funkční plochou, do níž je plocha Z.84 řazena, změnila na sídlištní.

Daná lokalita nadto není na zátěž, kterou by realizace až osmi bytových domů přinesla, vůbec dimenzována. Výstavbou bytových domů prudce vzroste počet obyvatel oblasti, což vyvolá skokové zvýšení nároků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. To je o to horší za situace, kdy veškerá doprava by měla být vedena přes oblast, ve které mají rodinné domy podatelé.

Z výše uvedeného jasně plyne, že bytové domy zjevně neodpovídají parametrům typickým pro oblast, do níž mají být dle navrhované výjimky umožněno jejich umístění - tj. lokalitu s typickým charakterem zástavby v podobě nízkopodlažních rodinných domů pro individuální bydlení s vlastními zahradami. Bytové domy by v lokalitě vytvořily zcela nový typ zástavby, který pro ni není typický, a na daném místě by svou velikostí i architektonickým řešením působily značně rušivým dojmem. Dosavadní charakter oblasti by byl realizací Záměru změněn z klidné zástavby rodinných domů pro individuální bydlení na zástavbu sídlištní, Podatelé jsou proto přesvědčeni, že bytové domy do stávající zástavby rodinných domů v žádném případě nezapadají.

Závěr podatelů podporuje i krajský úřad ve stanovisku OÚP, v němž označil za nepřijatelný záměr osmi bytových domů navrhovaný na pozemcích v ploše Z84. Stanovisko OÚP bylo vydáno v rámci řízení o vydání společného povolení pro záměr „Vilové domy, ul. Polní, Kosmonosy“ na něž navrhovaná výjimka odkazuje („záměr“ a „společné povolení“). Žádost o vydání společného povolení byla zamítnuta rozhodnutím krajského úřadu ze dne 21. 7. 2023, SP. zn. SZ 143549/2022/KUSK ÚSR/DP, č. j. 096870/2023/KUSK, právě z důvodu vydání nesouhlasného stanoviska OÚP, Parametry záměru odpovídají parametrům, které obsahuje navrhovaná výjimka. Závěry krajského úřadu uvedené ve stanovisku OÚP lze proto vztáhnout i na navrhovanou výjimku a výstavbu o parametrech, kterou by navrhovaná výjimka umožnila, označit za v rozporu s charakterem okolní zástavby. Krajský úřad ve stanovisku OÚP posoudil záměr jako nepřijatelný především z důvodu rozporu s charakteristickými prvky místní zástavby.

Navrhovaná výjimka je v ostrém rozporu s charakterem okolní zástavby a v důsledku toho i v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. To je zjevně nepřijatelné a navrhovaná výjimka by proto z návrhu změny Úp měla být vyloučena.

2. Zásah do práv podatelů

Navrhovaná výjimka z jinak přípustného způsobu užívání plochy Z.84, která umožňuje do bezprostřední blízkosti nemovitostí podatelů umístit rozsáhlý bytový komplex o až osmi bytových domech a zcela neodpovídající povaze okolní zástavby, výrazně zasahuje do vlastnických práv podatelů k jim vlastněným nemovitostem, zásadním způsobem ohrožuje budoucí kvalitu bydlení podatelů v daném prostředí a může vést i k výrazné ztrátě na hodnotě jejich nemovitostí.

Územní plán Kosmonosy výslovně uvádí bytové domy mezi nepřijatelnými způsoby využití plochy BI, a to nepochybně právě z důvodu jejich rušivých dopadů v zástavbě rodinných domů. Navrhovaná výjimka má z tohoto nepřijatelného způsobu využití činit výjimku pro masivní komplex až osmi bytových domů, a to i přes zjevný rozpor s charakteristikou okolní zástavby. Schválením návrhu změny ÚP včetně navrhované výjimky by tak v ploše Z.84 byla umožněna výstavba až osmi bytových domů, což by vedlo k zásadnímu zásahu do práv podatelů k jim vlastněným nemovitostem. Potenciál dotčení práv podatelů výstavbou bytových domů na ploše Z.84 potvrdil i Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 12. 9. 2023, č. j. 54 A 48/2023-85 (viz odst. 74 rozsudku: taková zástavba z pohledu zásahu do svého okolí již na první pohled může představovat vyšší zátěž, zejména co se týče zatížení infrastruktury a občanské vybavenosti“) Konkrétní způsob, jak by výstavba bytových domů zasáhla do práv podatelů, uvádějí podatelé níže.

Snížení hodnoty nemovitostí podatelů

Jak již bylo uvedeno výše, navrhovaná výjimka naprosto nerespektuje charakter okolní zástavby. Pro danou lokalitu je příznačná zástavba rodinných domů pro individuální bydlení o nízké podlažnosti (do dvou nadzemních podlaží) s nízkou hmotou budov, s rekreačními zahradami, množstvím zeleně, nízkou zastavěností pozemků. Jedná se o lokalitu, jejíž vysoká hodnota

spočívá právě v její povaze zástavby rodinných domů, pro kterou je typická klidná atmosféra daná individuálním bydlením, která absentuje v oblastech, kde se vyskytují stavby hromadného bydlení.

Navrhovaná výjimka oproti tomu umožňuje výstavbu až osmi bytových domů, výškou 11,770 m (resp. 15 m s ohledem na svažitost terénu), vysokou hmotou jednotlivých budov, vysokou zastavěností, nízkým množstvím zeleně a očekávatelným nezanedbatelným počtem parkovacích míst.

Výstavba bytových domů dle navrhované výjimky by v dané lokalitě vytvořila zcela nový, netypický typ zástavby, který by působil svou velikostí i architektonickým řešením značně rušivě. Masivně by zvýšil obytné kapacity o vysoké desítky bytových jednotek. Pro lokalitu je tak výstavba bytových domů dle navrhované výjimky svým rozsahem předimenzovaná. Realizace výstavby by způsobila neodvratnou proměnu charakteru lokality ze zástavby rodinných domů pro individuální bydlení na zástavbu sídlištní. Tato změna by měla vliv nejen na kvalitu bydlení podatelů, ale i na hodnotu jejich nemovitostí, která by s ohledem na to, že by se v bezprostřední blízkosti jejich zahrad a domů nacházel rozsáhlý a rušný bytový komplex, prudce klesla.

Nepřípustné omezení možnosti nerušeného užívání nemovitostí podatelů

Jak již bylo uvedeno, navrhovaná výjimka by umožnila v bezprostřední blízkosti nemovitostí podatelů umístit bytový komplex o až osmi bytových domech. Výstavbou takového objektu by došlo k zásadnímu nárůstu intenzity užívání území, který jde zcela nad rámec jeho kapacit. V důsledku toho by došlo i k neúměrnému nárůstu imisí v oblasti, což by se zásadně podepsalo na možnosti nerušeného užívání nemovitostí podatelů a pohodě bydlení v oblasti.

Hlavním důvodem je zejména očekávaný způsob řešení dopravy. Jako přístupová komunikace pro bytové domy na ploše Z.84 má sloužit komunikace v ulici Duhová a účelová komunikace na pozemcích parc. č. 1814/4 a 1814/18, k. ú. Kosmonosy v ulici Polní („Komunikace“). S tímto přístupem počítalo již společné povolení vydané pro společnost JTH Reality s.r.o. („stavebník“), na něž navrhovaná výjimka odkazuje, a nepřímo tak tento přístup umožňuje. Je proto více než pravděpodobné, že přístup do záměru stavebníka bude i nadále navrhován právě z ulice Polní a Duhová. To zvláště za situace, kdy navrhovaná výjimka umožňuje pouze výstavbu dle společného povolení. Veškerá doprava do komplexu až osmi bytových domů, u nichž se počítá se dvěma parkovacími místy na každou bytovou jednotku (tj. celkem zhruba 200 parkovacích míst), by tak probíhala po komunikaci bezprostředně

sousedící s nemovitostmi a rodinnými domy podatelů. To by vedlo k diametrálnímu nárůstu dopravy v oblasti a v návaznosti na to i k zásadnímu nárůstu emisí hluku a prachu, který by byl zcela nepřiměřený místním poměrům.

Neúměrnost imisí ještě umocňuje skutečnost, že obzvláště Komunikace v ulici Polní je pro takovou intenzitu užívání zcela nedostatečná. Povrch Komunikace tvoří zámková dlažba, která je naprosto nevhodná k pohybu až zhruba 200 nových vozů (společné povolení počítalo se 192 vozy) dle navrhované výjimky. Komunikace byla vystavěna jako obslužná komunikace pro celkem 5 rodinných domů obsluhovaných 10 osobními automobily. Se zátěží cca 200 automobilů nebylo při její výstavbě počítáno a podatelé by tak byli obtěžováni nadměrným hlukem, otřesy a vibracemi, v důsledku pohybu vozidel po zámkové dlažbě, která pro takovou intenzitu užívání nebyla koncipována.

Dalším zásadním nedostatkem je širší Komunikace, která je pouze cca 8 m, a to „od plotu k plotu“. Zjevně tak nepostačuje k obsluze osmi bytových domů ani kapacitně. Její využití pro tyto účely je navíc i v rozporu s příslušnými právními předpisy - viz § 22 odst. 2 a S 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Ke značnému zásahu by došlo i již v průběhu výstavby, kdy by se po zámkové dlažbě úzké Komunikace v ulici Polní pohybovala těžká stavební technika. Je přitom obecně známou skutečností, že pohyb vozidel po zámkové dlažbě vydává podstatně větší hluk než pohyb na

běžné asfaltové komunikaci. Pohyb těžkých vozidel ze stavby je navíc dle názoru podatelů i za hranicí technických možností Komunikace v ulici Polní a vedl by k jejímu zásadnímu poškození. Nelze opomenout ani vibrace, kterým by byli podatelé žijící podél ulice Polní při pohybu těžkých strojů po zámkové dlažbě vystaveni. Užití Komunikace jako přístupové cesty pro stavební stroje je naprosto nepřipustné.

Asfaltová komunikace v ulici Duhová je sice konstrukčně řešena jinak než Komunikace v ulici Polní, i tak však lze očekávat její poškození v důsledku pohybu těžké stavební techniky. Pohyb stavební techniky po asfaltu pak sice nevyvolává takový hluk a vibrace jako pohyb po komunikaci ze zámkové dlažby, přesto by ale hluk a vibrace, kterými by byli podatelé žijící podél ulice Duhová obtěžováni, nebyly zanedbatelné. Naopak i v tomto případě lze očekávat nepřipustný nárůst hluku a vibrací. Nadto nelze zapomenout ani na zvýšenou prašnost související s provozem stavební techniky, které by byli vystaveni podatelé z ulice Duhová i Polní,

Realizace osmi bytových domů by navýšením provozu 0 200 automobilů přinesla i razantní zhoršení dopravních podmínek v ulicích Polní a Duhová, zejména v ranních hodinách, kdy by se budoucí obyvatelé bytových domů vydávali na cestu do zaměstnání, hrozí nadměrné zatížení okolí zmíněných ulic hlukem a imisemi z dopravy. Vyloučit nelze ani dopravní zácpy na doposud řídké užívaných ulicích Polní a Duhová.

Realizace osmi bytových domů s dopravním přístupem z ulic Polní a Duhová by proto způsobila neúměrné rušení podatelů v užívání jejich nemovitostí spočívající v razantním nárůstu dopravy a s tím souvisejícími dopravními komplikacemi, zvýšeným opotřebáváním či až poškozením komunikací v obou ulicích, nadměrným hlukem, otřesy, vibracemi a imisemi prachu. Navrhovanou výjimku je proto nutné z návrhu změny ÚP odstranit.

Zásah do vlastnického práva k přístupové komunikaci

Dále je třeba upozornit i na to, že užití Komunikace v ulici Polní by představovalo i zcela nepřipustný zásah do práv podatelů č. 1) - 6) jako spoluvlastníků Komunikace.

Pozemky, na nichž se Komunikace nachází, sice vlastní společnost JTH Reality s.r.o., samotná účelová komunikace je ale spoluvlastněna podatelé č. 1) - 6). To, že by Komunikace byla v budoucnu využita pro účely výstavby osmi bytových domů a jejich následného užívání rezidenty, by proto představovalo další závažný zásah do vlastnických práv podatelů č. 1) - 6).

Komunikace byla vybudována podatelé č. 1) - 6) jako vlastníky nově budovaných rodinných domů. Sestává ze zámkové dlažby a podloží a jako taková je způsobilá být samostatným předmětem vlastnického práva. V této věci podatelé upozorňují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009, č. j. 5 As 62/2008 - 59, č. 2200/2011 Sb. NSS, ve kterém byl rovněž řešen případ zámkové dlažby, a podle kterého: „pro posouzení otázky, zdaje účelová komunikace (5 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) stavbou spojenou se zemí pevným základem, tj. samostatnou nemovitou věcí, nebo zda je součástí pozemku, na němž se nachází, jsou rozhodná stejná hlediska jako v případě jiných pozemních komunikací. Pokud je stavební provedení účelové komunikace takové, že lze jednoznačně vymezit, kde končí pozemek a začíná stavba, a pokud zároveň nelze stavební provedení účelové komunikace odstranit bez jejího zničení či zásadního zhoršení její sjízdnosti či schůdnosti, půjde o samostatnou nemovitou věc ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku, která je samostatným předmětem právních vztahů.“ Nejvyšší správní soud přitom v daném případě dospěl k závěru, že v případě zámkové dlažby a jejího podloží lze jednoznačně kde končí pozemek a začíná stavba, a taková komunikace je tak způsobilá být samostatným předmětem vlastnického práva.

K tomu Nejvyšší správní soud v rozhodnutí ze dne 15. 10. 2020, SP. zn. 9 As 145/2020, dále uvedl: „V případě, že by účelová komunikace Univerzitní byla samostatnou věcí, nelze vyloučit, že by měla odlišného vlastníka, než jsou vlastníci pozemků, na kterých leží, Vlastníkem stavby zřízené před 1. 1. 2014 je totiž stavebník. Z těchto důvodů je tedy nutné zabývat se povahou

účelové komunikace a /ze vycházet z dosavadní judikatury, která se touto otázkou zabývala ve vztahu k předchozí právní úpravě. "

Komunikace v roce 2004 vznikla jako samostatná věc a jejími vlastníky se stali podatelé č. 1) - 6) jako osoby, které ji vystavěly, a to s odkazem na výše uvedenou judikaturu a dále i S 834 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy účinném znění, podle něhož „majetek získaný při výkonu společné činnosti se stává spoluvlastnictvím všech účastníků.“

Skutečnost, že podatelé č. 1) - 6) byli (a jsou) spoluvlastníky Komunikace, je patrná i z příslušných rozhodnutí stavebního úřadu, který s nimi jako se spoluvlastníky Komunikace rovněž jednal. Pokud by spoluvlastníky nebyli, bylo by podmínkou vedení řízení udělení souhlasu příslušného vlastníka a tento by musel být i účastníkem řízení. Ze skutečnosti, že stavební úřad s žádnou jinou osobou jako s vlastníkem nejednal a že nežádal ani doložení oprávnění podatelů č. 1) - 6) žádat o příslušná povolení dle stavebního zákona, je tak zřejmé, že za vlastníky považoval přímo stavebníky - tedy podatele č. 1) 6).

Skutečnost, že podatelé č. 1) - 6) jako vlastníci nově budovaných rodinných domů komunikaci vystavěli společnými silami, aby sloužila jejich rodinným domům, je v souladu i se skutečností, že obdobně postupovali i v případě výstavby inženýrských sítí, jak vyplývá ze smlouvy o sdružení uzavřené dne 9. 7. 2004. S ohledem na specifika inženýrských sítí podatelé č. 1) 6) ve smlouvě odsouhlasili, že vlastníkem nově budovaných inženýrských sítí bude příslušný správce elektrické sítě. S ohledem na nově vystavěnou účelovou komunikaci žádné takové ujednání sjednáno nebylo. Podatelé č. 1) - 6) se tak výstavbou komunikace stali dle § 834 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, jejími vlastníky. K tomuto podatelé č. 1) - 6) pro úplnost uvádějí, že původně měli záměr Komunikaci po její výstavbě převést městu, nedošlo ovšem k dohodě na ceně, protože se rozhodli si komunikaci ponechat a žádná dohoda s městem uzavřena nebyla.

Důkazy:

2. smlouva o sdružení ze dne 9. 7. 2004
3. stavební povolení Městského úřadu Kosmonosy ze dne 19. 5.2004, č.j. 588/2004/MŠ
4. kolaudační souhlas Magistrátu města Mladá Boleslav, odbor dopravy a silničního hospodářství ze dne 4. 3. 2008, č.j. ODSH 253/280/2007-23/207

Podatelé č. 1) - 6) vlastnické právo ke Komunikaci nepřevodili na jinou osobu a z ničeho to ani nevyplývá. S ohledem na rozdílné osoby vlastníků Komunikace a vlastníků pozemku, na kterém se nacházela, se komunikace k 1. 1. 2014 nestala součástí tohoto pozemku. Komunikace tak nadále je ve vlastnictví podatelů č. 1) - 6) a bez jejich souhlasu ji nelze užívat k přístupu ke stavbám třetích osob.

Navrhovaná výjimka odkazem na společné povolení nepřímo umožňuje umístění komplexu bytových domů, který by měl pro účely veškerého přístupu užívat výlučně Komunikaci ve vlastnictví podatelů č. 1) - 6). To představuje nepřipustný a zcela nedůvodný zásah do jejich práv. Navrhovanou výjimku je i proto nezbytné z návrhu změny ÚP vypustit.

3. Nedůvodnost zásahu do práv navrhovatelů

Podatelé považují zásah do svých práv, jak ho v podrobnostech rozvádějí výše, za zcela nedůvodný a neúměrný sledovanému cíli. Cílem, který pořizovatel vymezil jako důvod pro zavedení navrhované výjimky, má být zajistit předvídatelnost rozhodování v území a kontinuitu územního plánování. Navrhovaná výjimka však k dosažení tohoto cíle nevede, a naopak přináší do územního plánování diskontinuitu.

Navrhovaná výjimka je v odůvodnění návrhu změny ÚP odůvodněna tím, že bylo vydáno společné povolení na záměr v ploše Z.84 0 osmi bytových domech, a s ohledem na to je nutné chránit předvídatelnost rozhodování zakotvením výjimky umožňující realizaci bytových domů. Společné povolení však ani nenabýlo právní moci. Rozhodnutím krajského úřadu ze dne 21. 7. 2023, SP. zn. SZ 143549/2022/KUSK ÚSR/DP, č. j. 096870/2023/KUSK bylo změněno tak, že se

žádost o vydání společného povolení zamítá, a to vzhledem k nesouhlasnému stanovisku OÚP vydanému pro rozpor záměru s charakterem území. Rozhodnutí krajského úřadu je pravomocné a nic na tom nemění ani soudní řízení vedené o správní žalobě stavebníka proti tomuto rozhodnutí, jelikož správní žaloba nemá odkladný účinek na právní moc. Při územním plánování je tak třeba brát v potaz rozhodnutí pravomocné krajského úřadu, nikoliv změněné společné povolení.

Společné povolení na záměr nemohlo založit legitimní očekávání stavebníka (společnosti JTH Reality s.r.o., IČO: 03916324, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice), které by bylo nutné v územním plánování chránit. Legitimní očekávání mohou založit pouze pravomocná rozhodnutí (srov. rozsudek NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS). Společné povolení právní moci nenabýlo a žádné legitimní očekávání v možnost výstavby záměru tak vyvolat nemohlo. A to tím spíše, že později bylo rozhodnutím krajského úřadu změněno na zamítnutí žádosti o vydání společného povolení. Legitimní očekávání nemůže založit nepravomocné rozhodnutí, které bylo pro svoji nezákonnost (konkrétně rozpor s charakterem zástavby) zrušeno, resp. změněno na zamítavé. Stavebník mít aktuálně, tedy v době projednávání územního plánu, žádné legitimní očekávání nemůže a nemohl ho mít do doby nabytí právní moci (která nenastala) ani dříve. Oproti tomu lze naopak upozornit na legitimní očekávání podatelů, že pořizovatel bude zamítavé rozhodnutí krajského úřadu respektovat.

Navrhovaná výjimka nadto ani nepředstavuje kontinuální navázání na regulaci předchozího územního plánu. Předchozí územní plán řadil nynější plochu Z.84 do ploch Bydlení v rodinných domech městské a příměstské. V těchto plochách sice bylo jako přípustné využití skupinové a hromadné bydlení, avšak pouze smíšené a nízkopodlažní formy. Předchozí územní plán tak neumožňoval umístění záměrů čistě hromadného bydlení v budovách vysokých 12, popř. až 15 m. Veškerou výstavbu nadto podmiňoval tím, že všechny objekty svou architekturou musely vycházet z charakteristických prvků místní zástavby. Jak podatelé popisují výše, bytové domy dle navrhované výjimky v souladu s charakteristickými prvky místní zástavby nejsou. Bytové domy dle navrhované výjimky tak dle předchozího územního plánu nebyly přípustné. To potvrzuje i stanovisko OIJP, které konstatovalo, že záměr skládající se z osmi bytových domů v (nynější) ploše Z.84 není v souladu s předchozím územním plánem. Navrhovaná výjimka proto tím, že umožňuje v ploše Z.84 realizovat bytové domy, vnáší do územního plánování Kosmonos naopak diskontinuitu, když dle předchozího územního plánu nebylo možné v (nynější) ploše Z.84 realizovat vysoké bytové domy pro hromadné bydlení a změna územního plánu by to umožnila zcela nově.

Zvýše uvedeného je zřejmé, že důvod uváděný pořizovatelem pro zakotvení navrhované výjimky ve skutečnosti vůbec dán není. Oproti tomu stojí zjevný zájem neumožňovat v území zástavbu, která by vedla k zásadnímu narušení charakteru území a zásadnímu zásahu do práv majitelů sousedních nemovitostí. Vzhledem ke všemu uvedenému je zásah do práv podatelů zcela bezdůvodný, a tudíž nezákonný.

4. Vnitřní rozpornost územního plánu Kosmonosy vyvolaná navrhovanou výjimkou

Navrhovanou výjimku z funkčního využití plochy BI na ploše Z.84 považují podatelé za nesystematickou a vnitřně rozpornou.

Územní plán Kosmonosy (i ve znění návrhu změny ÚP) výslovně na plochách BI stanoví, že tyto plochy slouží k individuálnímu bydlení městského charakteru, a jako hlavní využití určuje výstavbu rodinných domů. Jako další přípustné využití je možné jen zřízení veřejných prostranství a nezbytné obslužné infrastruktury. Jako nepřípustné využití je oproti tomu mimo jiné výslovně uvedena výstavba bytových domů. Návrh změny ÚP však vzápětí stanoví z tohoto zákazu navrhovanou výjimku, která by v ploše Z.84 umožnila výstavbu až osmi bytových domů. Taková výstavba představuje masivní obytný komplex, který je zcela v rozporu s pro danou plochu jinak stanovenou regulací. Vymezení individuální výjimky umožňující výstavbu rozsáhlého

komplexu bytových domů je v zjevném rozporu se smyslem a účelem úpravy ploch BI a vnáší tak do regulace zásadní vnitřní rozpor.

Umožnění výstavby bytových domů o výšce až 11,770 m (resp. až 15 m vzhledem ke svažitosti terénu) je dále v rozporu s maximální výškou zástavby dle kapitoly F.2.2 územního plánu Kosmonosy (a to ve znění před i po změně č. 1). Dle kapitoly F.2.2 odst. F102 územního plánu Kosmonosy v původním znění není „možné překročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby“. V územním plánu Kosmonosy ve znění návrhu změny ÚP se pak v kapitole F.2.2 v odst. FI 02 uvádí: „musí maximální výška respektovat stanovené maximální výšky ve vymezených zónách prostorového uspořádání a zároveň také zohledňovat charakter a podlažnost navazující zástavby, Není možné překročit výškovou hladinu navazující zástavby (podrobněji viz bod F104).“, v odst. FI 04 též kapitoly pak: „Nepřekročitelná výšková hladina navazující zástavby se stanovuje jako spojnice nejvyšších bodů střech sousedních staveb (tj. staveb na sousedních pozemcích).“

V okolí plochy Z.84 převažuje zástavba rodinných domů udávající charakter území (viz výše). Výška okolních rodinných domů činí maximálně 8,5 m. Je tedy zjevné, že bytové domy vysoké zhruba 12 m (resp. až 15 m vzhledem ke svažitosti terénu), jejichž výstavbu navrhaná výjimka umožňuje, by výrazně převyšovaly výškovou hladinu navazující zástavby, což je v rozporu s maximální výškou zástavby upravenou v kapitole F.2.2 územního plánu Kosmonosy. Tím navrhaná výjimka porušuje obecné požadavky územního plánu Kosmonosy, které platí obecně pro veškerou zástavbu, a dále i do územního plánu Kosmonosy vnáší další vnitřní rozpor, kdy územní plán sice stanovuje požadavek, že nová výstavba nemá překračovat výškovou hladinu navazující zástavby, zároveň ale přesně takový stav zakotvením navrhané výjimky umožňuje.

Podatelé považují vedle toho i za nepřipustné a zjevný projev nerovného zacházení, že územní plán vymezuje určitá pravidla, pro konkrétní záměr jednoho stavebníka je ovšem bez objektivního důvodu prolamuje.

5. Nepřípustná podrobnost a nesrozumitelnost navrhané výjimky, účelovost pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu

Navrhaná výjimka vymezuje velice podrobnou regulaci, kterou ještě umocňuje odkazem na konkrétní společné povolení pro konkrétní záměr konkrétního stavebníka. Fakticky tak v dané ploše předjímá a vytváří podmínky pro výstavbu konkrétního záměru o konkrétních parametrech a zcela zjevně tak překračuje přípustnou míru podrobnosti územního plánu, jakož i pravomoci obce při regulaci svého území.

Pořizovatel se pokusil výjimku pro záměr stavebníka zakotvit již při přijímání územního plánu v roce 2023, kdy ovšem příslušný správní soud tuto část územního plánu zrušil. Zřejmě v reakci na námítky podatelů zastupitelstvo Kosmonosy rozhodlo o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu. Takovýto postup ovšem považují podatelé za nepřipustný, zjevně účelový, jakož i diskriminační.

V kapitole 8.1.9 odůvodnění návrhu změny ÚP se na str. 70 uvádí, že důvodem, proč bylo rozhodnuto o využití prvků regulačního plánu je snaha, aby bytová výstavba respektovala stávající charakter lokalit a strukturu zástavby. Cílem má být neumožnit takovou výstavbu, která by svou podobou nebo využitím odporovala nebo se vymykala z již stávající výstavby v dané lokalitě.

Je nicméně zřejmé, že rozhodnutí o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu, jehož jediným projevem je právě regulace obsažená v navržené výjimce, k tomuto cíli nesměřuje, ale právě naopak. Jediným výsledkem zakotvení navrhané výjimky je umožnit v rámci zástavby rodinných domů, zástavbu 8 bytovými domy o zcela disproportionálních parametrech, která by byla v ostrém kontrastu s charakterem území v dotčené lokalitě a jinak byla právě s ohledem na charakter území nepřipustná. Zakotvení výjimky o podrobnosti regulačního plánu (resp. ještě vyšší, viz níže), tak zjevně nesměřuje k cíli „neumožnit takovou výstavbu, která by svou podobou

nebo využitím odporovala nebo se vymykala z již stávající výstavby v dané lokalitě, ale přesně naopak takovou zástavbu umožnit (to opět vede i k vnitřní rozpornosti).

Rozhodnutí o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu nesměřuje k ochraně charakteru místní zástavby, ale jeho cílem je umožnit jinak nepřipustnou výstavbu bytových domů v ploše Z.84 a vyhovět tak stavebníkovi, společnosti JTH Reality s.r.o., dlouhodobě usilující o výstavbu bytových domů v této lokalitě, bez ohledu na (nepřiměřené) dotčení veřejných zájmů, zatížení území, zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí atd.

V případě navrhované výjimky zvolená podrobnost k dosažení vymezeného cíle nevede, a naopak je s ním v rozporu a sleduje výhradně soukromý zájem stavebníka, na úkor skutečných veřejných zájmů a na úkor práv vlastníků sousedních nemovitostí. Vedle zjevné účelovosti ji tak je třeba hodnotit i jako evidentní případ nerovného zacházení a nedůvodného upřednostňování zájmů určitého soukromého subjektu nad jinými zájmy v území.

Skutečnost, že jsou zohledňovány pouze zájmy stavebníka, dlouhodobě potvrzuje i sám pořizovatel (kupříkladu již v průběhu pořizování územního plánu Kosmonosy či v části 6.7.1 bodu c) odůvodnění územního plánu Kosmonosy ve znění před vydáním rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 9. 2023, č. j. 54 A 48/2023-85, kdy bylo odkazováno primárně na zájem stavebníka na realizaci jeho záměru). Pořizovatel tak ostatně činí i nyní v rámci odůvodnění návrhu změny ÚP. Rolí pořizovatele územního plánu by ovšem nemělo být nemístné prosazování a hájení zájmů vybraných soukromých subjektů.

O účelovosti podrobnosti svědčí i fakt, že v žádném jiném případě nejsou v územním plánu Kosmonosy podmínky prostorového uspořádání takto podrobně regulovány.

S ohledem na výše uvedené shledávají podatelé podrobnost regulace podmínek prostorového uspořádání plochy Z.84 v územním plánu Kosmonosy za účelovou, zohledňující jen soukromé zájmy stavebníka a ignorující ostatní veřejné zájmy v lokalitě a její limity a potřeby. Z toho důvodu je navrhovaná výjimka ve své podrobnosti nezákonná.

Nad rámec výše uvedeného pak navrhovatelé uvádí, že nepřipustná podrobnost územního plánu je dána i za situace, kdy zastupitelstvo rozhodlo o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu. Ani takové rozhodnutí totiž neumožňuje stanovit regulaci území odkazem na konkrétní společné povolení. Skrze rozhodnutí o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu lze umožnit regulaci o podrobnosti odpovídající územnímu řízení, nikoliv však stavebnímu. Společné povolení vydané dle § 94p SZ přitom stanoví podmínky řešené jak v územním, tak ale i stavebním řízení. V této části je proto návrh změny ÚP i nadále nepřipustně podrobný.

Vyjma toho je navrhovaná výjimka nesrozumitelná, když ve své první části vymezuje konkrétní regulaci/ (maximální počet bytových domů, maximální výšku a půdorysnou plochu domů, minimální plochu zeleně) a v části druhé odkazuje na společné povolení. Není tedy zjevné, jaké všechny regulativy se v ploše Z.84 uplatní – zda jen ty výslovně vyjmenované, nebo i všechny ostatní obsažené ve společném povolení. Schválení navrhované výjimky v tomto znění by tedy vneslo nejistotu do územního rozhodování, kdy by nebylo jisté, jaké podmínky se mají uplatnit.

Odkaz na konkrétní společné povolení vydané na konkrétní záměr dále vytváří riziko, že žádost o povolení shodně koncipovaného záměru bude stavebním úřadem automaticky schválena, aniž by se tomu mohli podatelé reálně bránit, a to právě z důvodu odkazu územního plánu na společné povolení vydané pro tentýž záměr. Tím dochází k obcházení procesních práv podatelů, které mají v územním a stavebním řízení.

Závěr

Podatelé z výše uvedených důvodů žádají o odstranění navrhované výjimky umožňující výstavbu až osmi bytových domů v ploše Z.84 z návrhu změny ÚP.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Důvodem této výjimky je, že v době vydání územního plánu Kosmonosy bylo pro záměr předmětných bytových domů vydáno společné povolení na záměr „Vilové domy, ul.Polní, Kosmonosy“ č. j. st.3246/2021-20-330 ze dne 08.09.2022. Z tohoto důvodu byla výjimka propisána do územního plánu Kosmonosy. Nicméně tato výjimka byla následně zrušena Krajským soudem z důvodu nedostatečného projednání této výjimky. Změna č. 1 tedy s ohledem na kontinuitu územně plánovací činnosti a předvídatelnosti rozhodování v území tuto výjimku opět připouští. Pro lepší srozumitelnost změna č. 1 územního plánu Kosmonosy přímo v textové části popisuje jaké stavby, v jaké velikosti a v jaké zastavitelnosti včetně nároků na parkování jsou v rámci výjimky připuštěny. Tyto parametry vychází přímo ze zmiňovaného společného povolení.

K jednotlivým důvodům podané námitky uvádíme:

Charakter území

Při posuzování charakteru území je potřeba zvolit vhodně rozsah posuzovaného území, do něhož má být budoucí zástavba umísťována. Nelze se omezovat striktně na bezprostředně navazující území, ale je potřeba posoudit urbanistický celek a jejich návaznosti. V tomto případě je plocha Z.84 umísťována do rozsáhlé proluky mezi zástavbou rodinných domů na jihu a zástavbou rodinných a bytových domů na severu podél ulice Debřská. Plochy je tak umísťována mezi takovéto celky, a nikoliv přímo v nich. Lze se pozastavit nad tím, že v rámci posuzování charakteru daného území se takovéto posouzení omezuje pouze na stejné funkční plochy a v případě severní části lokality, kde se bytové domy vyskytují je chybně konstatována výška objektů (je omezoována pouze na dvě, i když se vyskytují tři až pětipodlažní). Taktéž nejsou brány v kontext i atypické stavby (hospodářské budovy zámku), které svou hmotou, objemem a rozsahem rodinné domy značně převyšují. Odkazování se na ostrý kontrast mezi charakterem zástavby rodinných domů a bytových domů je značně nadsazený, neboť bytové domy se v severní části nad prolukou zcela běžně vyskytují, jsou umísťovány i mezi rodinnými domy a žádný ostrý kontrast nevytvářejí.

Lze doplnit, že změny v území jsou předmětem územního plánování a v nějaké míře k nim docházet musí, má-li docházet k dalšímu rozvoji území. Nelze proto striktně trvat na absolutním „zakonzervování“ podoby území a „strnulosti“ úpravy územního plánu. Naopak se předpokládá, že charakter území prochází přirozeným vývojem a pozvolnými změnami. Limitem těchto změn je zde v souladu s cíli a úkoly územního plánování zohlednění stávajícího charakteru. Budoucí zástavba umožněná změnou v území by se vůči stávající neměla negativně uplatňovat, a to i svými možnými vlivy.

S ohledem na nastavenou koncepci rozvoje města Kosmonosy v územním plánu zaměřenou na preferenci bydlení individuálního v nových lokalitách, byla vymezena plocha Z.84 pro bydlení individuální s možností výše uvedené výjimky. Nicméně předchozí územní plán s ohledem na širší kontext území umožňoval taktéž realizaci bytových domů.

Důvodem, proč je v ploše Z.84 umožněna i realizace bytových domů je výše uvedená kontinuita územně plánovací činnosti a předvídatelnosti rozhodování v území s ohledem na vydané společné povolení. Pokud tedy byla investorovi v souladu s předchozím územním plánem umožněna realizace bytových domů a získal k tomu společné povolení (byť dosud nebylo definitivně o něm rozhodnuto v rámci probíhajících soudních sporů), není cílem města do doby definitivního rozhodnutí takovýto záměr rušit.

Zásah do práv podatelů, snížení hodnoty nemovitostí podatelů, nepřijatelné omezení možnosti nerušeného užívání nemovitostí podatelů

Lze souhlasit s tím, že realizací bytových domů dojde k vyššímu zatížení infrastruktury. Nicméně i realizací rodinných domů zcela jistě dojde taktéž k vyšší zátěži, byť ne takové, jako v případě bytových domů. Lze ale uvést, že pouhé vymezení plochy s rozdílným způsobem využití se nemůže z povahy věci dostat do rozporu např. s imisními limity znečištění ovzduší či nejvyššími

přípustnými hodnotami hluku. To na rozdíl od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší a hluku, oslunění. Lze tak uvést, že územní plán, který je pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemůže výše uvedené limity řešit.

Co se týká snížení hodnoty nemovitostí podatelů, je toto pouze ničím nepodložený spekulativní dohad podatelů námitky.

Zásah do vlastnického práva k přístupové komunikaci

V podrobnosti územního plánu se neřeší vlastnické vztahy. Posouzení vzájemného ovlivnění v případě, že majitelem pozemku pod účelovou komunikací ve vlastnictví podatelů námitky je investor záměru je zcela mimo podrobnost územního plánu.

Nedůvodnost zásahu do práv navrhovatelů

Důvodem, proč je v ploše Z.84 umožněna i realizace bytových domů je výše uvedená kontinuita územně plánovací činnosti a předvídatelnosti rozhodování v území s ohledem na vydané společné povolení. Pokud tedy byla investorovi v souladu s předchozím územním plánem umožněna realizace bytových domů a získal k tomu společné povolení (byť dosud nebylo definitivně o něm rozhodnuto v rámci probíhajících soudních sporů), není cílem města do doby definitivního rozhodnutí takovýto záměr rušit.

V případě, pokud by změna č. 1 územního plánu respektovala rozhodnutí krajského úřadu a toto rozhodnutí krajského úřadu by soud zrušil, město by tak na tuto skutečnost muselo stejně reagovat novou změnou územního plánu nebo řešit případné náhrady za změnu využití území. S ohledem na tyto důvody a již v územním plánu Kosmonosy stanovenou výjimkou v ploše Z.84, změna č. 1 územního plánu tuto výjimku opět zahrnuje.

Vnitřní rozpornost územního plánu Kosmonosy vyvolaná navrhovanou výjimkou

Umožněním v územním plánu přesně vydefinované výjimky např. z využití ploch s rozdílným způsobem využití nebo výjimky z podmínek prostorové regulace nelze vnímat jako vnitřní rozpornost. Význam slova výjimka je „odchylka od běžného stavu, normy, pravidla“. Stavební zákon nikde nevyklučuje, aby takovéto výjimky pro konkrétní záměry, stavby atd. nemohly být v územním plánu obsaženy. Ostatně i stavební zákona jeho prováděcí vyhlášky umožňují takovéto výjimky udělovat např. výjimka z odstupových vzdáleností a tyto nejsou chápány jako rozpornost vyhlášky.

Nepřípustná podrobnost a nesrozumitelnost navrhované výjimky, účelovost pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu

Důvody pro užití podrobnosti regulačního plánu nejsou ve změně č. 1 územního plánu použity pouze pro konkrétní výjimku, jak tvrdí podatelé námitky, ale jsou použity pro více oblastí regulace, a to definici pojmů, řešení dopravy v klidu a podmínek prostorové uspořádání. Není tedy pravdivé tvrzení podatelů námitky, že by tato podrobnost byla použita pouze vůči nim, resp. podpoře investora realizovat bytové domy.

Po termínu byly pořizovateli doručeny námitky Ing. Martina Vlka a Hotel Grunt s.r.o. V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona se k těmto námitkám nepřihlíží, neboť nebyly doručeny v řádném termín stanoveném stavebním zákonem pro uplatnění námitek. Z tohoto není zpracováno jejich vyhodnocení a rozhodnutí o nich.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky nebyly uplatněny.

Poučení

Proti změně č. 1 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