

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJETICE



Odůvodnění

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Kojetice

Datum nabytí účinnosti:

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

Ing. Markéta Čákorová,
vedoucí oddělení územního plánování
a stavebního řízení MěÚ Neratovice

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace:	Změna č.3 Územního plánu Kojetice
Objednatel:	Obec Kojetice Lipová 155, 250 72 Kojetice u Prahy
Pořizovatel:	Městský úřad Neratovice Kojetická 1028 277 11 Neratovice
Určený zastupitel:	Bc. Jitka Šedinová
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah:**III. Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu**

a.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	4
b.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.	4
c.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,.....	9
c.1	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	9
c.2	Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, požární ochrana	9
c.3	Výsledek projednání návrhu změny č.3 územně plánovací dokumentace Kojetice ve společném jednání podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.	11
d.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	11
d.1	Soulad s územním rozvojovým plánem.....	11
d.2	Soulad s politikou územního rozvoje ČR.....	11
d.3	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	16
e.	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	16
f.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	18
g.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	18
h.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	18
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	18
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývajících ze změny stavebního zákona.....	18
i.2	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	21
i.3	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch	22
i.4	Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině	23
i.5	Zdůvodnění úprav ÚSES a vymezení ploch územních rezerv	23
i.6	Zdůvodnění úprav stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití	23

i.7	Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	23
j.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	24
k.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
l.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	24
m.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	24
m.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....	24
m.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	26
n.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	26
o.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	26
p.	Text s vyznačením změn.....	26

IV. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu

Seznam použitých zkratek:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změny č.1a
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12, č.13, č.14, č.15 a č.16

III. Textová část odůvodnění změny č.3 územního plánu

a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Kojetice schválilo zadání změny č.3 ÚP Kojetice usnesením č. 18-15/12/2025/ZO dne 15.12.2025.

Pořizovatelem změn č.3 je Městský úřad Neratovice, stavební odbor, úřad územního plánování. Zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem je starostka obec Bc. Jitka Šedinová.

Projektantem změny č.3 je Ing. Petr Laube (ČKA 03 889).

Bude doplněno na základě projednání změny.

b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§38 odst. 1 stavebního zákona – Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelové plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

Těmito změnami nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Tím bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.

§38 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vliv změny č.3 územního plánu na udržitelný rozvoj území je s ohledem na charakter a předmět řešení změny minimální.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelové plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

§38 odst. 3 stavebního zákona - Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelné plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

Výše uvedené změny jsou navrženy v souladu s tímto cílem územního plánování.

§38 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území

Změnou č.3 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelné plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

§38 odst. 5 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č.3 byla pořízena a projednána v souladu s požadavky stavebního zákona. Změnou č.3 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§39 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

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

Změnou č.3 nejsou dotčeny hodnoty území. Jako podklad pro změnu č.3 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Neratovice a dále vlastní průzkum projektanta změny č.3 územního plánu.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelové plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.3 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelové plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území

Návrhem změny č.3 nebudou výrazně dotčeny veřejné zájmy.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelové plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Změnou č.3 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur v řešeném území.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelé plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch

Změnou č.3 nebude tento úkol dotčen.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Změnou č.3 nebude tento úkol dotčen.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změnou č.3 nebude tento úkol dotčen.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změnou č.3 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur v řešeném území.

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 navrhuje nové zastavitelé plochy Z.29 s využitím OV - občanské vybavení veřejné a Z.30 s využitím PU - veřejná prostranství všeobecná (včetně návrhu VPS – VD.8).

Změnou č.3 se upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

Změnou č.3 se dále upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021), včetně úpravy ve vymezení souvisejících ploch změn v krajině.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Pořadí provádění změn v území není pro plochy řešené změnou č.3 stanoveno.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Změnou č.3 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Změnou č.3 se navrhuje veřejně prospěšná stavba VD.8. Zároveň se upravuje vymezení VPS obsažených v ÚP v souladu se stavebním zákonem a jednotným standardem.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.3 navrhovány.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.3 navrhovány.

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

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

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

S ohledem na charakter změny č.3 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu. Kompenzační opatření nejsou změnou č.3 navrhována.

Změna č.3 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Změna č.3 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.3 obsahuje aktualizaci zastavěného území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Změna č.3 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu

- povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.3 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.3 je zpracována převážně v měřítku 1 : 5 000;
 - změna č.3 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.3 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
 - podkladem pro zpracování změny č.3 bylo schválené zadání změny viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny č.3;
 - zpracovaná změna č.3 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Neratovice, aktualizovaných naposledy v roce 2025;
 - změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu s PÚR ČR, ÚRP a ZÚR SK;
 - dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
 - ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného k obsahu změny nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
 - změnou č.3 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Tato úprava spočívá zejména v úpravě názvosloví a číselných označení ploch obsažených v ÚP. Tyto úpravy mají výhradně pouze charakter technické úpravy dokumentace ÚP.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.3 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Změna č.3 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

c.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)

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

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

c.2 Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, požární ochrana

Změnou č.3 byly prověřeny a aktualizovány požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Záplavové území a aktivní zóna záplavového území je v územním plánu obsažena a není změnou č.3 dotčena. Do záplavového území nejsou změnou č.3 navrhovány žádné nové plochy.

Návrh ukrytí osob

Pro ukrytí osob lze použít sklepy stávajících staveb.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít objekt základní a mateřské školy případně objekt obecního úřadu.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Zařízení hromadného stravování je situováno v rámci školní jídelny.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít prostory obecního úřadu.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Zdravotní zařízení na území obce nejsou k dispozici. Nejbližší zdravotní zařízení jsou v Neratovicích.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky

V řešeném území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s odvozem mimo řešené území.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Nouzové zásobování všech místních částí pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami z náhradního zdroje. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie. Agregáty jsou pouze lokálního charakteru v soukromém vlastnictví.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

K zásobování vodou k hašení požárů lze využít požární hydranty v obci.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

V řešeném území se žádná vhodná plocha nenachází.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K účelu lze nouzově využít plochu hřiště a související stavby.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pro pohřebnictví lze využít areál hřbitova.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné ze stávajících nebo navrhovaných pozemních komunikací. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody.

Protipožární ochrana je zajištěna sborem dobrovolných hasičů Neratovice a dále hasičským záchranným sborem z Neratovic.

Varovné zařízení

Varování obyvatelstva je zajištěno sirénou na objektu obecního úřadu.

c.3 Výsledek projednání návrhu změny č.3 územně plánovací dokumentace Kojetice ve společném jednání podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.

V rámci společného jednání v zákonem stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska případně vyjádření tyto dotčené orgány a oprávnění investoři:

Bude doplněno na základě projednání změny.

d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

d.1 Soulad s územním rozvojovým plánem

První Územní rozvojový plán vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024.

Dne 18.7.2026 nabyla účinnosti změna č. 1a Územního rozvojového plánu. Tím se zároveň Územní rozvojový plán stal závazným pro navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

Z ÚRP pro řešené území nevyplývají žádné konkrétní záměry.

d.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Od doby vydání a nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Kojetice nabyla účinnosti změny a aktualizace č.7 (zrušení územní ochrany pro vodní cestu Dunaj – Odra – Labe) a č.8 (vymezení specifických oblastí SOB10 a SOB11) a č.9 PÚR ČR (vymezení akceleračních oblastí).

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov, Beroun (bez obcí v severozápadní a střední části), Bílina (bez obcí v jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severozápadní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem, Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí v severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (bez obcí v západní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králupy (jen obce v západní a střední části), Kralovice, Kralupy

nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krnov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim, Kutná Hora, Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most, Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka, Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Políčka (bez obcí v severozápadní části), Prachovice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany, Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severozápadní a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Tišnov, Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Tyn nad Vltavou, Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí ve východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice, Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,

- e) *minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
- f) *minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *přípravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.*

Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),*
- e) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,*
- f) *zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.*

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí

Termín: průběžně

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov (bez obcí v severní části), Beroun (bez obcí v severozápadní, střední a východní části), Bílina (bez obcí v severozápadní a jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice (bez obcí ve střední části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem (bez obcí v jihovýchodní části), Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední a jihovýchodní části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem (bez obcí ve střední části), Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní a střední části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v

severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (jen obce v jihovýchodní a severovýchodní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králíky (jen obce v západní a střední části), Kralovice (bez obcí ve střední části), Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krmov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim (bez obcí v západní části), Kutná Hora (bez obcí v západní části), Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severovýchodní, střední a jihozápadní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová (bez obcí v jihovýchodní části), Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most (bez obcí v severní části), Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka (bez obcí v jihovýchodní části), Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní a severozápadní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Polička (bez obcí v severozápadní části), Prachatic (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany (bez obcí v jihovýchodní části), Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní a střední části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severní, západní, střední a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (jen obce v jižní a střední části), Tišnov (bez obcí v severní, střední, jižní a jihovýchodní části), Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní, západní, střední, jihovýchodní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (jen obce v severní a východní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou (bez obcí v jižní části), Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v západní, severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí v jižní a východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice (bez obcí v severozápadní a jižní části), Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní a střední části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jižní a jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

b) *Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.*

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) *minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,*
- b) *minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,*
- c) *minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,*
- d) *minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,*
- e) *minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
- f) *minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *přípravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.*

Zodpovídá: *Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury*

Termín: *průběžně*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy8:

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) *přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),*
- e) *prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.*

Zodpovídá: *Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí*

Termín: *průběžně*

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR je závazná od 1. března 2025.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) *pracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a*
- 2) *schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).*

Dne 1.8.2025 nabyt účinnosti zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh změny č.3 ve

Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, ani ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, žádný vliv.

Ostatní požadavky vyvolané Změnou č.9 PÚR ČR byly prověřeny a zohledněny.

Územní plán umožňuje umisťovat fotovoltaiky v zastavěném území přednostně na střechách a fasádách staveb. Konkrétní plochy pro fotovoltaiky a větrné elektrárny nejsou změnou č.3 navrhovány, neboť jejich vymezení nebylo předmětem obsahu změny č.3.

S ohledem na to, že po prověření nejsou známy žádné nové požadavky na změny v území, které vyplývají z PÚR ČR je změna č.3 v souladu s PÚR ČR.

d.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Od doby vydání a nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Kojetice nabyly účinnosti pouze aktualizace a změny č.8, č.9, č.12, č.13, č.14, č.15 a č.16

Dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26. 11.2024 nabyla účinnosti 9. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany - Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 15.04.2025 nabyla účinnosti 12. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D 137 - Koridor silnice II/246: Cítov obchvat. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 15.04.2025 nabyla účinnosti 14. aktualizace ZÚR SK, která řešila přeložku silnice II/610 v úseku Dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.3.

Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 15. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení strategické rozvojové plochy v oblasti Milovice – Mladá. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území změnou č.3.

Dne 26.6.2025 nabyla účinnosti 16. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace, včetně staveb souvisejících tzv. „Velké Přílepy, obchvat, část 2“. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území změnou č.3.

Dne 22.5.2026 nabyla účinnosti 13. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridorů pro průjezd nadměrných a těžkých komponentů pro nový jaderný zdroj v elektrárně Dukovany. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území změnou č.3.

Územní plán byl uveden do souladu se ZÚR SK Změnou č.2, kdy došlo k zapracování koridorů dopravní infrastruktury CNZ.D017 a CNZ.D061, včetně vymezení souvisejících VPS. Změnou č.3 se jejich vymezení nemění.

Prvky regionálního a nadregionálního ÚSES nejsou v ZÚR SK na území obce Kojetice vymezeny.

S ohledem na to, že po prověření nejsou známy žádné nové požadavky na změny v území, které vyplývají ze ZÚR SK je změna č.3 v souladu se ZÚR SK.

Změna č.3 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Návrh změny č.3 územního plánu je zpracován na základě schváleného zadání změny, který obsahoval zejména následující úkoly:

1. Obsahem změny budou požadavky vyplývající z platného stavebního zákona č. 283/2021Sb. – tj. aktualizace zastavěného území a uvedení ÚP Kojetice do souladu

s aktuálním zněním nadřazených dokumentací Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Změnou č.3 je tento úkol splněn viz kap. i. odůvodnění.

2. V rámci aktualizace zastavěného území bude prověřeno i začlenění stávajících ploch ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň a jejich polohy vně zastavěného území.

Změnou č.3 je tento úkol splněn viz Hlavní výkres, kde je provedena aktualizace zastavěného území.

3. Stanovení minimální výměry stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v plochách BV - bydlení v rodinných domech – venkovské a v plochách SV - smíšených obytných – venkovských ve vazbě na bytové jednotky. Prověřena bude možnost úpravy v zastavěném území i v zastavitelných plochách.

Změnou č.3 je tento úkol splněn viz text s vyznačením změn.

4. Návrh na změnu využití pozemku p.č. 388/2 z ploch BV - bydlení v rodinných domech - venkovské na plochy NSp - plochy smíšené nezastavěného území – přírodní. Požadavek bude prověřen v návaznosti na možné změny ve vymezení ÚSES v celém řešeném území viz dále.

Změnou č.3 je tento pozemek zařazen mezi stávající plochy MU.p – viz. hlavní výkres.

5. Úprava vymezení ÚSES v celém řešeném území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice (Ing. Lubor Smejtek, 12/2021). Součástí prověření bude i případná související změna ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vázaných na prvky ÚSES.

Změnou č.3 je tento úkol splněn viz Hlavní výkres.

6. Zákres stávajících inženýrských sítí dle aktuálního stavu v území na podkladu ÚAP ORP Neratovice.

Aktuální trasy sítí technické infrastruktury, včetně všech limitů v území jsou zobrazeny v koordinačním výkrese změny na podkladu ÚAP ORP Neratovice.

7. Návrh na změnu využití části pozemku p.č. 40/1 z ploch PV - veřejná prostranství, místní a účelové komunikace na plochy OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Změnou č.3 je tento pozemek zařazen mezi stávající plochy OV – viz. hlavní výkres.

8. Návrh změny využití pozemků p.č.3/1 a 2/5 z ploch ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň na plochy OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura.

Změnou č.3 jsou tyto pozemky navrženy jako zastavitelná plocha Z.29 s využitím OV – viz hlavní výkres.

9. Návrh na změnu využití pozemku p.č. 814 z ploch BV - bydlení v rodinných domech - venkovské na plochy PV - veřejná prostranství, místní a účelové komunikace.

Změnou č.3 je tento pozemek zařazen mezi stávající plochy PU – viz. hlavní výkres.

10. Návrh na změnu využití pozemku p.č. 135/21 z ploch ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochy ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň

Změnou č.3 je tento pozemek zařazen mezi stávající plochy ZP – viz. hlavní výkres.

11. Návrh na změnu využití pozemku p.č. 625/16 z ploch PV - veřejná prostranství, místní a účelové komunikace na plochy BV - bydlení v rodinných domech - venkovské

Změnou č.3 je tento pozemek zařazen mezi stávající plochy BV – viz. hlavní výkres.

12. Návrh na změnu využití částí pozemků p.č. 24 a 19/1 z ploch NSz - plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské na plochy ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň.

Změnou č.3 je tento pozemek zařazen mezi stávající plochy ZP – viz. hlavní výkres.

13. Návrh na aktualizaci využití stavu a návrhu ploch PV - veřejná prostranství, místní a účelové komunikace v rozsahu pozemků, nebo jejich částí p.č. 738/5, 225/6, 225/7, 738/8, včetně vymezení jako návrhu veřejně prospěšné stavby za účelem realizace komunikace.

Změnou č.3 jsou tyto pozemky zařazeny jako zastavitelná plocha Z.30 s využitím PU – viz. hlavní výkres. Zároveň je navržena jako veřejně prospěšná stavba VD.8 – viz výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Návrh změny č.3 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi. V současné době nejsou známy žádné nové záměry a požadavky, které by bylo nutné řešit ve změně č.3.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

Změna č.3 byla řešena v jedné variantě.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.3 je zpracováno v souladu se zákonem č.283/2021 Sb. v platném znění, schváleným zadáním územního plánu, metodikami MMR ČR a jednotným standardem.

Změna č.3 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání změny č.3 územního plánu bylo splněno.

f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, podle § 10i odst. zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, není nutno změnu č.3 územního plánu posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedeného vyplývá, že dokumentace "Vyhodnocení vlivů změny č.3 územního plánu Kojetice na udržitelný rozvoj území" nebyla zpracována.

g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.3 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změnou č.3 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále uvádí územní plán do souladu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změnou č.3 se dále aktualizuje zastavěné území a využití několika pozemků dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.3 vyplývajících ze změny stavebního zákona

Územní plán Kojetice, včetně změn č.1 a č.2 byl pořízen a vydán za platnosti stavebního zákona č.183/2006Sb. S ohledem na nový stavební zákon č.283/2006 Sb., se změnou č.3 mění pasáže územního plánu, dle nového právního předpisu. Jedná se o následující úpravy:

- mění se názvy jednotlivých kapitol v souladu s platným zněním zákona č.283/2006Sb., včetně jejich obsahu
- změnou č.3 se přiřazuje pořadové číslo k plochám změn již obsaženým v ÚP, včetně jejich zařazení mezi plochy změn v krajině, nebo zastavitelné plochy. Tyto plochy jsou již v platném územním plánu vymezeny a nejedná se tedy o vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití
- změnou č.3 se upravuje název ploch s rozdílným způsobem využití v textové a grafické části dle požadavků nového stavebního zákona viz tabulka níže
- upravují a zpřesňují se podmínky využití ploch včetně upřesnění podmínek prostorového uspořádání v souladu s požadavky aktuálního znění stavebního zákona
- ruší se kapitola VPS a VPO s možností uplatnění předkupního práva a u vybraných VPS se nahrazují novou odpovídající VPS
- vypouští se podmínka prověření plochy Z.03 územní studií, neboť došlo k marnému uplynutí stanovené lhůty pro zpracování této studie
- doplňuje se kapitola definice použitých pojmů. Použité pojmy byly v územním plánu již definovány. Změnou č.3 se přefrazují do příslušné kapitoly dle požadavků stavebního zákona

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.3 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedeného zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

V grafické části změny č.3 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch nejsou v grafické části vyznačeny. Jedná se o jiný způsob grafického vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu. Tyto úpravy budou zároveň součástí úplného znění ÚP po změně č.3, v rámci, kterého budou plochy označeny v souladu s požadavky zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3
BH - bydlení v bytových domech	BH - bydlení hromadné
BV - bydlení v rodinných domech - venkovské	BV - bydlení venkovské
RZ - rekreace – zahrádkové osady	RZ - rekreace v zahrádkářských osadách
OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV - občanské vybavení veřejné
OM - občanské vybavení – komerce malá a střední	OK - občanské vybavení komerční
OS - občanské vybavení – tělovýchova a sport	OS - občanské vybavení sport
OH - občanské vybavení – hřbitovy	OH - občanské vybavení hřbitovy
SV - plochy smíšené obytné - venkovské	SV - smíšené obytné venkovské
DS - dopravní infrastruktura - silniční	DS - doprava silniční
DZ - dopravní infrastruktura - železniční	DD - doprava drážní
VL - výroba a skladování – lehký průmysl	VL - výroba lehká
PV - veřejná prostranství	PU - veřejná prostranství všeobecná
ZV - veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZP - zeleň parková a parkově upravená
ZS - zeleň soukromá a vyhrazená	ZZ - zeleň zahradní a sadová
ZO - zeleň ochranná a izolační	ZO - zeleň ochranná a izolační
W - plochy vodní a vodohospodářské	WT - vodní a vodních toků
NZ - plochy zemědělské	AU - zemědělské všeobecné
NL - plochy lesní	LU - lesní všeobecné
NSp - plochy smíšené nezast. území - přírodní	MU.p - smíšené krajinné - přírodní priority
NSz - plochy smíšené nezast. území – zemědělské	MU.z - smíšené krajinné - zemědělství extenzivní
NSr - plochy smíšené nezast. území – rekreační	MU.r - smíšené krajinné - rekreace nepobyťová
TI - technická infrastruktura – inženýrské sítě	TU - technická infrastruktura všeobecná
NP - plochy přírodní (biocentra)	NU - přírodní všeobecné

Úprava označení zastavitelných ploch a ploch změn v krajině

Změnou č.3 se upravují čísla označení zastavitelných ploch a ploch změn v krajině, které vychází ze zákona č. 283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Pokud byla návrhová plocha již v ÚP obsažena, je jí změnou č.3 přiřazeno pořadové číslo a je zařazena mezi odpovídající plochy změn – viz komentáře ve sloupci poznámka.

Změnou č.3 se přiřazuje pořadové číslo k plochám změn již obsaženým v ÚP, včetně jejich zařazení mezi plochy změn v krajině, nebo zastavitelné plochy. Tyto plochy jsou již v platném územním plánu vymezeny a nejedná se tedy o vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití – viz poznámka v tabulce níže a tabulce obsažené v jednotlivých výkresech.

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3	Poznámka
Z-01	Z.01	
Z-02	Z.02	
Z-03	Z.03	změnou se zpřesňuje funkční využití uvnitř zastavitelné plochy na severním okraji dle stavu v území a hranic pozemků katastrální mapy
Z-05	Z.05	úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.05 dle navrhovaného využití BV
Z-06	Z.06	část plochy zastavěna
Z-09	Z.09	
Z-10	Z.10	
Z-11	Z.11	
Z-15	Z.15	
Z-16	Z.16	
Z-17	Z.17	
Z-18	Z.18	
Z-19	Z.19	
Z-20	Z.20	
Z-21	Z.21	
Z-22	Z.22	
Z-23	Z.23	
Z-24	Z.24	
Zm1/3	-	Plocha využita
-	Z.25	Plocha navržená v ÚP, změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	Z.26	Plocha navržená v ÚP, změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	Z.27	Plocha obsažena v ÚP, kde je zároveň navržena jako VPS. Změnou se zařazuje mezi zastavitelné plochy s využitím PU
-	Z.28	Plocha obsažena v ÚP, kde je zároveň navržena jako VPS. Změnou se zařazuje mezi zastavitelné plochy s využitím PU
-	Z.29	Plocha navržená změnou č.3
-	Z.30	Plocha navržená změnou č.3
-	K.1	Plocha navržená změnou č.3
-	K.2	Plocha převážně navržená v ÚP. Změnou č.3 se aktualizuje vymezení plochy na podkladu plánu ÚSES ORP Neratovice a přiřazuje se jí pořadové číslo
-	K.3	Plocha převážně navržená v ÚP. Změnou č.3 se aktualizuje vymezení plochy na podkladu plánu ÚSES ORP Neratovice a přiřazuje se jí pořadové číslo
-	K.4	Plocha převážně navržená v ÚP. Změnou č.3 se aktualizuje vymezení plochy na podkladu plánu ÚSES ORP Neratovice a přiřazuje se jí pořadové číslo
-	K.5	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.6	Plocha převážně navržená v ÚP. Změnou č.3 se aktualizuje vymezení plochy na podkladu plánu ÚSES ORP Neratovice a přiřazuje se jí pořadové číslo
-	K.7	Plocha navržená změnou č.3
-	K.8	Plocha navržená změnou č.3
-	K.9	Plocha navržená změnou č.3

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3	Poznámka
-	K.10	Plocha navržená změnou č.3
-	K.11	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.12	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.13	Plocha převážně navržená v ÚP. Změnou č.3 se aktualizuje vymezení plochy na podkladu plánu ÚSES ORP Neratovice a přiřazuje se jí pořadové číslo
-	K.14	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.15	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.16	Plocha navržená změnou č.3
-	K.17	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.18	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.19	Plocha navržená změnou č.3
-	K.20	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo
-	K.21	Plocha navržená v ÚP. Změnou č.3 se jí přiřazuje pořadové číslo

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.3 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací, které vychází z výše uvedeného zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Změnou č.3 se dále ruší kapitola vymezení ploch a koridorů s možností uplatnění předkupního práva. Jedná se o omezení vlastnických práv, které není dle platného znění stavebního zákona možné vymezovat. Vzhledem k tomu, že aktuální znění stavebního zákona neumožňuje navrhování VPS s možností uplatnění předkupního práva jsou původní VPS „A“ a VPS „E“ nahrazeny VPS VD.9, VO.10 a VO.11 ve stejné rozsahu jako původní VPS (se zohledněním požadavků na členění dle jednotného standardu). U těchto VPS bylo prověřeno, že je třeba jejich zachování z důvodu realizace záměrů, pro které byly původně vymezeny a je tedy nutné zachování omezení vlastnických práv k dotčeným pozemkům a stavbám.

Územní plán	Změna č.3 a úplné znění po změně č.3	Poznámka
A	-	VPS s možností uplatnění předkupního práva se změnou č.3 ruší. Nahrazeno VPS VO.11
C	-	VPS s možností uplatnění předkupního práva se změnou č.3 ruší.
D	-	VPS s možností uplatnění předkupního práva se změnou č.3 ruší
E	-	VPS s možností uplatnění předkupního práva se změnou č.3 ruší. Nahrazeno VPS VD.9 a VO.10
VD.D017	VD.D017	
VD.D061	VD.D061	
4	VD.4	
5	VD.5	
7	VT.7	
-	VD.8	VPS navržená změnou č.3
-	VD.9	VPS navržená změnou č.3 jako náhrada za rušenou VPS "E".
-	VO.10	VPS navržená změnou č.3 jako náhrada za rušenou VPS "E".
-	VO.11	VPS navržená změnou č.3 jako náhrada za rušenou VPS "A".

i.2 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.3 byla aktualizována hranice zastavěného území k 10.6.2026 v rozsahu celého správního území obce. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s požadavky stavebního zákona č.283/2021 Sb. v platném znění. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace.

V příslušných výkresech je zakreslena jako grafika pozadí hranice zastavěného území dle platného ÚP, která se změnou č.3 nemění.

Dále jsou samostatně zvýrazněny a zobrazeny změny hranice, kdy došlo k její aktualizaci, a to formou doplnění hranice zastavěného území.

Nově je hranice zastavěného území doplněna u pozemků, kde došlo k realizaci hlavní stavby, pro který byla vymezena, případně u částí území, které tvoří převážně přístup k zastavěným stavebním pozemkům a náleží tedy do zastavěného území, případně u zeleně, která je svou povahou součástí zastavěného území.

Změnou č.3 bylo dále upraveno stávající využití několika ploch s rozdílným způsobem využití dle stavu v území za použití podkladu aktuální katastrální mapy – viz hlavní výkres.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.3 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.3 a textové části odůvodnění změny č.3 územního plánu.

i.3 Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

V souladu se schváleným zadáním byly změnou č.3 prověřeny a na základě prověření navrženy změny využití níže uvedených ploch.

Z.29

OV – občanské vybavení veřejné

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání změny na základě požadavku obce, které má zájem realizovat v ploše stavbu veřejné občanské vybavenosti. S ohledem na polohu plochy částečně na půdách s I. třídou ochrany ZPF se jedná o veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF.

V části plochy zasahující do Q₁₀₀ Kojetického potoka je nutné zohlednit tento limit v souladu s podmínkami obsaženými v ÚP.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo přes navazující plochu ZP z které je fakticky i nyní přístupná. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno v případě potřeby ze stávajících řadů, nebo prodloužením stávajících řadů v souladu s podmínkami využití ploch.

limity využití plochy:

Záplavové území Q₁₀₀, půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF.

Z.30

PU – veřejná prostranství všeobecná

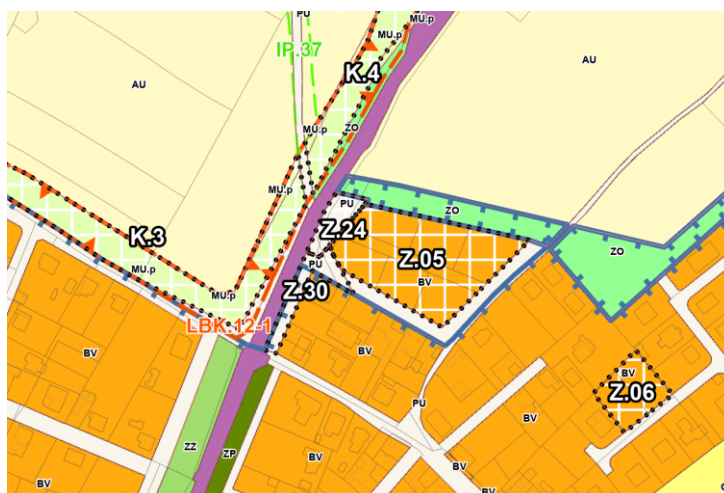
zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání změny na základě požadavku obce. Plocha je navržena z důvodu upřesnění dopravního napojení již vymezené zastavitelné plochy Z.05 určené k bydlení. Návrh plochy Z.30 rozšiřuje již vymezený návrh plochy Z.24 s využitím PU – viz obrázek níže. Plocha je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.8.

Část plochy je vymezena na půdách s vyšší třídou ochrany ZPF. Zajištění dopravního napojení zastavitelné plochy je veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF.

limity využití plochy:

Půdy s II. třídou ochrany ZPF, teplovod včetně ochranného pásma, ochranné pásmo železnice.



Výřez pracovní verze úplného znění ÚP

i.4 Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině

Změnou č.3 se upravuje vymezení ÚSES v celém správním území na podkladu Plánu ÚSES ORP Neratovice, včetně úpravy vymezení souvisejících ploch změn v krajině – viz hlavní výkres. Změnou se mění pouze nezbytné úpravy ve využití ploch změn v krajině související s návrhem nového ÚSES. To zda se jedná o návrh ze změny č.3 nebo zpřesnění již vymezených ploch z ÚP je u každé plochy popsáno v tabulce v hlavním výkresu a v koordinačním výkresu, kde je vidět i upravované využití dotčených ploch a dále v totožné tabulce ploch změn uvedené v kap. i.1 odůvodnění.

i.5 Zdůvodnění úprav ÚSES a vymezení ploch územních rezerv

V souladu s požadavky zadání změny č.3 se upravuje vymezení ÚSES v celém řešeném území.

Jednotlivé prvky ÚSES jsou zpřesněny na podkladu Plánu ÚSES Neratovice. Z důvodu přehlednosti a jednoznačnosti grafické části změny jsou v hlavním výkresu a v koordinačním výkresu zobrazeny veškeré prvky ÚSES v řešeném území, i když se jejich vymezení ve změně oproti územnímu plánu nemění. Cílem této tohoto řešení je prokázání návaznosti jednotlivých prvků a srozumitelnost grafické části, oproti vyznačování rušených a doplňovaných částí a úseků ÚSES.

Porovnání původního vymezení ÚSES a nového vymezení ÚSES je zobrazeno ve schématu S1 – schéma změn ÚSES.

Změny ve vymezení ÚSES

Lokální úroveň

- LBC.11-1
- LBC.12-1
- LBC.14-1
- LBC.14-2
- LBC.14-3
- LBK.12-1
- LBK.12-2
- LBK.14-1
- LBK.14-2
- LBK.14-3
- LBK.15-1

i.6 Zdůvodnění úprav stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č.3 se upravují podmínky využití jednotlivých ploch, včetně podmínek prostorového uspořádání tak, aby odpovídaly platnému znění zákona č.283/2021 Sb. a dalších právních předpisů. Cílem úprav je reagovat na aktuální znění právních předpisů, potřeb v území a aplikaci územního plánu při rozhodování v území, se zohledněním požadavků nadřazených dokumentací.

Úpravy se týkají jak ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak v nezastavěném území. Konkrétní úpravy jsou znázorněny v textu s vyznačením změn.

Změnou č.3 se v souladu s požadavky zadání upravují podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV - bydlení venkovské a SV - smíšené obytné venkovské s cílem stanovit min. výměry stavebních pozemků ve vazbě na počet bytových jednotek.

i.7 Zdůvodnění úprav veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Z důvodu realizace návrhu dopravní infrastruktury se změnou č.3 navrhuje veřejně prospěšná stavba VD.8.

Změnou č.3 se dále ruší kapitola vymezení ploch a koridorů s možností uplatnění předkupního práva. Jedná se o omezení vlastnických práv, které není dle platného znění stavebního zákona možné vymezovat. Vzhledem k tomu, že aktuální znění stavebního zákona neumožňuje navrhování VPS s možností uplatnění předkupního práva jsou původní VPS „A“ a VPS „E“ nahrazeny VPS VD.9, VO.10 a VO.11 ve stejné rozsahu jako původní VPS (se zohledněním požadavků na členění dle jednotného standardu). U těchto VPS bylo prověřeno, že je třeba jejich zachování z důvodu realizace

záměrů, pro které byly původně vymezeny a je tedy nutné zachování omezení vlastnických práv k dotčeným pozemkům a stavbám.

j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.3 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.3 je navržena plocha pro realizaci stavby veřejné občanské vybavenosti na základě aktuálního požadavku obce, kterou nelze realizovat na jiných pozemcích.

l. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změnou č.3 se prvky regulačního plánu nestanovují.

m. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

m.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Změna č.3 navrhuje zastavitelné plochy na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Podrobnější zdůvodnění zastavitelných ploch je uvedeno v kap. i.3 odůvodnění.

Změnou č.3 jsou zpřesněny nebo nově navrženy plochy změn v krajině výhradně související s vymezení nového ÚSES na podkladu Plánu ÚSES Neratovice. Změnou č.3 nejsou tyto plochy bilancovány, protože u nich nedojde k záboru ZPF ale pouze k úpravě hospodaření na dotčených pozemcích – viz hlavní výkres.

U plochy Z.3 dochází změnou č.3 ke zpřesnění využití vnitřního členění plochy na jejím severu na podkladu aktuálního stavu v územní a hranic pozemků katastru nemovitostí. Nejedná se tedy o nový návrh zastavitelné plochy a nedochází ke změně rozsahu vymezené zastavitelné plochy a k novému záboru ZPF.

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

Změna č.3 navrhuje nové odnětí ZPF v rozsahu 0,17 ha. Zábory ZPF jsou tvořeny z 53,8% půdami s I. třídou ochrany a z 46,2% půdami s II. třídou ochrany. Půdy s III., IV. a V. třídou ochrany nejsou dotčeny.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

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

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.30	PU	0,0373		0,0373								
Σ	PU	0,0373	0,0000	0,0373	0,0000	0,0000	0,0000			0,0000		
Z.29	OV	0,1328	0,0914	0,0414							0,0000	
Σ	OV	0,1328	0,0914	0,0414	0,0000	0,0000	0,0000			0,0000		
Σ	CELKEM	0,1701	0,0914	0,0787	0,0000	0,0000	0,0000			0,0000		

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

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

Změnou č.3 nedojde k záboru ploch PUPFL.

n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno na základě projednání změny.

o. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Před společným jednáním a veřejným projednáním změny č.3 provedl pořizovatel ve spolupráci s projektantem kontrolu souladu změny č.3 s jednotným standardem. Kontrola byla provedena validačním nástrojem na Národním geoportálu územního plánování s výsledkem „Bez chyb, s varováním“.

p. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.3 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.3 doplňuje, **modře zvýrazněný a přeškrtnutý text** se změnou č.3 ruší.

1. Vymezení zastavěného území

Tento územní plán vymezuje zastavěné území k datu ~~18.4.2024~~**10.6.2026**. Hranice takto vymežovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, **a** hlavního ~~a koordinačního~~ výkresu.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ~~ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických.

3. Urbanistická koncepce, ~~vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v tradičním venkovském sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy.

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce, s podporou tradičního zemědělského hospodaření a chovatelství. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na měřítko zástavby a její charakter.

Řešení krajiny vychází z principu ochrany a podpory jejích přírodních a estetických hodnot. Za nejdůležitější a jedinou výraznou krajinnou hodnotu lze považovat buližnickový hřbet, který se táhne od Lobkovic k Tůmovce. Tento pás má význam jak přírodní, tak rekreační. Podporována proto bude síť pěších a cykloturistických cest a stezek, dosadba přírodních rostlinných druhů při dotváření územního systému ekologické stability a pro nové rekreační využití (bez ubytovací kapacity) bude přizpůsoben areál bývalého kamenolomu, včetně zachování vodní plochy. Cesty v ostatní volné krajině, převážně zemědělsky využívané, budou sloužit jak pro rekreační pohyb a průchodnost krajiny, tak pro přístup k zemědělsky a v malé míře i lesnicky obhospodařovaným pozemkům. Územní plán v rámci

řešení krajiny a její přírodní funkce upřesňuje a doplňuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Podél cest, vodotečí a rybníků je vhodné (mimo měřítko a závaznost územního plánu) vysazovat a udržovat aleje a stromořadí.

Celkově pro obec Kojetice jsou vymezovány zastavitelné plochy pro bydlení (event. plochy smíšené obytné) a pro občanské vybavení v následujícím rozsahu (výměra v ha):

označení plochy pro novou zástavbu	způsob využití (kategorie návrhové plochy)				POZN. - podmínka
	OMOK	BV	SV	OV	
	občanské vybavení - komerce-malá a střední komerční	bydlení v rodinných domech —venkovské	plochy -smíšené obytné - venkovské	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura veřejné	
(k.ú. Kojetice u Prahy)	VÝMĚRA PLOCH V HA:				
Z-.01	0,53				
Z-.02	0,58				
Z-.03		1,99			ús
Z-.05		0,67			
Z-.06		0,410,25			-
Z-.09		0,26			
Z-.10		0,16			
Z-.11		0,21			
Z-.15		0,21			
Zm1/3	-	0,20	-	-	-
Z.16		3,93			
Z.18		1,20			
Z.19				1,31	
Z.20		0,18			
Z.21			0,02		
Z.29				0,14	
CELKEM	1,11	9,429,06	0,02	1,311,45	

Z celkově navržených ploch pro bydlení kategorie BV v rozsahu 9,429,06 ha a kategorie SV 0,02 ha lze odvodit, že územní plán vytváří územní kapacitu pro výstavbu cca 93-90 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, včetně zahrnutí potřebné rezervy. Odpovídá to budoucímu počtu cca 1120 obyvatel k roku 2040.

Územní plán Kojetic nevymezuje klasické ~~plochy přestavby~~ transformační plochy. Charakter „brownfieldu“ má přesto několik bývalých zemědělských areálů, zejména bývalý areál živočišné výroby (velkovýkrmy vepřů), nacházející se v izolované poloze od obce směrem k Čakovičkám. V těsném sousedství areálu byla pro jeho zaměstnance v minulosti realizována obytná kapacita pěti rodinných domů, jejíž zásadní nevýhodou je izolovaná poloha vůči sídlu a vystavení případným negativním vlivům provozu výrobního areálu. Vzhledem k tomuto sousedství a dále vzhledem k poloze areálu, která by v případě dopravní obsluhy těžkou nákladní dopravou vyvolávala nutnost průjezdu této dopravy po kapacitně

nevyhovujících silnicích III. třídy s průjezdy zastavěným územím sídel, je využití tohoto areálu určeno pouze pro lehkou výrobu se specifikací, danou v podmínkách využití tohoto typu plochy s rozdílným způsobem využití – viz kapitola 6.43.

V nezbytném rozsahu je vymezen systém sídelní zeleně, který je vytvářen plochami v kategoriích ~~ZV – veřejná prostranství~~ ~~veřejná zeleň~~ ~~ZP - zeleň parková a parkově upravená~~, ~~ZS – zeleň soukromá a vyhrazená~~ ~~ZZ - zeleň zahradní a sadová~~ a ~~ZO – zeleň ochranná a izolační~~ ~~ZO - zeleň ochranná a izolační~~.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.1 Dopravní infrastruktura

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice I/9, procházející těsně kolem západního okraje sídla. Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývá záměr na přeložku silnice vymezeném v územním plánu jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití označeným jako CNZ.D017). Stávající silnice I/9 bude využita pro místní vztahy a napojení místních komunikací.

Zpřesnění koridorů pro přeložky silnic I/9 a II/101, vymezených ve vydaných Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, je zcela v kompetenci územního plánu. Pro silnici I/9 byla v roce 2013 pořízena Ředitelstvím silnic a dálnic technická studie. Na základě technického zpřesnění varianty vyhovující současným ZÚR byl koridor silnice I/9 zpřesněn (zúžen) na standardní šířku 150m s lokálním rozšířením v místě napojení na koridor přeložky silnice II/101 (CNZ.D061).

Dalším záměrem nadmístního významu, obsaženým v ZÚR Středočeského kraje, je přeložka silnice II/101 (aglomerační okruh), zasahující do severního okraje řešeného území (v územním plánu označeno jako CNZ.D061). Prioritním z hlediska významu je úsek této přeložky mezi silnicí I/9 u Byškovice a stávající silnicí III. třídy Kojetice – Neratovice (ul. Kojetická). Tento úsek, nazývaný v rámci minulých územně plánovacích koncepcí jako „přivaděč Neratovice“, bude hlavním propojením mezi Neratovicemi a silnicí I/9 ve směru na Prahu a nahradí tak několik dnešních nevyhovujících spojení, z nichž jedním je též průjezd přes zastavěné území obce Kojetice. Koridor pro přeložku silnice II/101 je navržen v šířce 100m, která je vzhledem k nezastavěnému a rovinatému charakteru území bez dalších technických a přírodních omezení dostatečná pro umístění silnice požadovaných parametrů.

Navrhovaná křižovatka přeložek silnic I/9 a II/101 je v rámci ZÚR Středočeského kraje navržena jako mimoúrovňová a leží převážně mimo řešené území.

Ve vymezených koridorech dopravních staveb CNZ.D061 a CNZ.D017) je možné umístit stavbu, pro kterou je koridor vymezen a stavby související (zářezy, násypy, opěrné a protihlukové zdi, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura). Stavby související mohou být umístěny v odůvodněných případech i s přesahem mimo vymezený koridor. Po umístění stavby je možné zbylou plochu koridoru využít dle funkčního využití, jež koridor překrývá. Stavby v plochách a částech ploch, které koridor překrývá, mohou být v těchto plochách dle jejich určeného způsobu využití umístěny, avšak pouze za podmínky funkční a prostorové koordinace záměrů se záměrem stavby, pro kterou je koridor vymezen. V rámci této koordinace platí priorita záměru stavby, pro kterou je koridor vymezen (včetně staveb souvisejících).

Záměr přeložky silnice I/9 západně od zastavěného území Kojetic a přeložka silnice II/101 v severní oblasti řešeného území vyřeší hlavní dopravní a hygienické problémy obce, kterými jsou:

- negativní vlivy hluku a exhalací z provozu silnice I/9;
- průtah silnice III/0096 obcí Kojetice, intenzivně využívaný pro spojení Praha – Neratovice;

- nebezpečné přecházení silnice I/9 na autobusovou zastávku na opačné straně silnice (ve směru na Prahu).

Poslední bod, tj. nebezpečné přecházení silnice I/9 na autobusovou zastávku na opačné straně silnice (ve směru na Prahu) je třeba řešit aktuálně, tj. dříve než přeložkou této silnice. Mimo podrobnost a nástroje územního plánování by nejvhodnějším řešením byla světelně řízená křižovatka s inteligentním řízením a přechodem na výzvu.

4.2 Technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a tlakové kanalizace, středotlakého plynovodu, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

Vzhledem k problémům likvidace dešťových vod z veřejných komunikací a prostranství zejména v severozápadní části sídla je zde navržen systém dešťové kanalizace, vedený v koridoru cesty směrem k plynové regulační stanici a zaústěný do bezejmenného levostranného přítoku Kojetického potoka. Tento navrhovaný systém je graficky znázorněn ve výkresu veřejně prospěšných staveb a je rovněž zařazen do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze stávající elektrorozvodné sítě VN 22 kV s trafostanicemi 22/0,4 kV, které budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány a překládány liniové rozvody VN a doplňovány nové trafostanice. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou tyto nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Kojetice.

4.3 Občanské vybavení

Občanskou vybavenost komunálního charakteru tvoří Obecní úřad, pošta, veřejná knihovna, mateřská škola a základní škola 1. – 5. ročník. Dále se v obci nachází funkční a vybavené fotbalové hřiště, kostel a hřbitov. Specifickou vybaveností, která však pro obec nemá prakticky žádný význam, je depozitář Ústavu zemědělské ekonomiky a informací.

Pro další rozvoj občanského vybavení, např. pro zájmovou, spolkovou a kulturně osvětovou činnost, je jako velmi vhodný objekt navržena (po nezbytné rekonstrukci) bývalá nádražní budova, která již svému původnímu účelu neslouží a je v majetku České republiky – SŽDC, státní organizace. Návrh využití tohoto objektu je podpořen zahrnutím této stavby do seznamu veřejně prospěšných staveb s předkupním právem (viz kapitola 8 a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).

Na jižním okraji zastavěného území navrhuje územní plán rozvoj ploch veřejné občanské vybavenosti prostřednictvím plochy Z-19. **Severně od centra obce je dále navržena plocha Z.29.**

Občanské vybavení komerčního typu (obchody a služby) lze realizovat za předpokladu splnění obecně závazných podmínek podle potřeb a konkrétních individuálních

záměrů v plochách ~~OM (komerce malá a střední)~~ OK (občanské vybavení komerční), v plochách SV (~~plochy smíšené obytné – venkovské~~) a v plochách pro bydlení.

Požadavky dotčeného orgánu v záležitostech obrany obyvatelstva jsou zapracovány ve smyslu vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 20 v rozsahu tímto orgánem předaných podkladů. Z informací dotčeného orgánu – HZS Středočeského kraje, územního pracoviště Mělník ze dne 9.5.2013 pod ev.č. ME – 376 – 2/2013 / PD vyplývá:

- obec Kojetice není ohrožena průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- obec Kojetice se nenachází v zóně havarijního plánování;
- v obci Kojetice se nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné stálé tlakově neodolné úkryty, ukrytí obyvatelstva je nutné řešit pomocí tzv. improvizovaných úkrytů.

Na základě vyhodnocení požadavků civilní ochrany dle podkladů příslušného dotčeného orgánu lze konstatovat, že v obci Kojetice nejsou vymezeny stávající ani není třeba vymezovat navrhované specifické plochy nebo koridory infrastruktury sloužící potřebám civilní ochrany.

4.4 Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ ~~PV vymezený bílou barvou~~ PU. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace. Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ~~ZV (veřejná prostranství – veřejná zeleň)~~ ZP - zeleň parková a parkově upravená, ~~ZS (zeleň soukromá a vyhrazená)~~ ZZ - zeleň zahradní a sadová – není součástí veřejných prostranství a ZO (~~zeleň ochranná a izolační~~) - zeleň ochranná a izolační. Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost, bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům.

Územní plán navrhuje dopravní obsluhu plochy Z-05 (BV) prostřednictvím návrhu plochy Z-24 (~~PV~~PU) a Z-20 (PU).

5. Koncepce uspořádání krajiny, ~~včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin~~

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody

Koncepce uspořádání krajiny je založena na stabilizaci stávajících a vymezení nových ploch ekologicky stabilní a přírodě blízké zeleně. Stabilní zeleň představují zejména lesy, plochy smíšené nezastavěného území s převažující funkcí přírodní a plochy přírodní (biocentra). Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kap. 6.43.

Vymezení a případné založení (nefunkční části) systému ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny.

5.2 Územní systém ekologické stability

Návrh místního systému ekologické stability vychází z ~~již nově~~ zpracovaného plánu ÚSES ~~pro původní ÚPSÚ Kojetice a z generelu MÚSES zpracovaného Ing. Milenou Morávkovou v roce 2004~~ ORP Neratovice. Na řešeném území se nevyskytují prvky regionálního a nadregionálního ÚSES. Všechny prvky místního ÚSES jsou vymezeny

v místech s převažujícími přírodě blízkými společenstvy jako funkční, v místech majících vazbu na tyto plochy s absencí přírodních společenstev jako nefunkční.

LOKÁLNÍ BIOCENTRA:

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 311		k.ú.	Lobkovice, Kojetice u Prahy		
Název:	Na skalách					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB2-3, 2BD3		Velikost:	29 ha		
Funkční členění:	vymezené, funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Lesní kulturní porost na skalnatém vrchu, místy skalní výchozy, lada s dřevinami, ekotonová společenstva okrajů lesa se zbytky skalní a lesostepní vegetace.					
Cílový stav:	Lesní, lesostepní a skalní společenstvo					
Návrh opatření:	Při obnově lesních porostů podpora přirozené skladby, stepní lada a lesní lemy nezalesňovat, odstranění skládek.					
Výměra v ÚP:	10,06 ha					

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 328		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Skřivánku					
Skupina typů geobiocénů:	2BD2, 2BD3, 2B3		Velikost:	3,85 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Základem drobný lesík s významným podílem dřevin přirozené skladby, sezónně zvodnělý příkop s pobřežními porosty, pata náspu žel. trati					
Cílový stav:	lesní společenstvo					
Návrh opatření:	Převod orné půdy na TTP, cílově zalesnit, podpora přirozené druhové skladby					
Výměra v ÚP:	3,85 ha					

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 329		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Kozici					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB2-3		Velikost:	10,27 ha		
Funkční členění:	funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Buližnickový hřbet nad obcí, komplex kulturního lesa, lesostepních a stepních společenstev, ekotonových společenstev a dřevinných lad.					
Cílový stav:	Lesní, lesostepní a skalní společenstvo					
Návrh opatření:	Při obnově lesních porostů podpora přirozené skladby, stepní lada a lesní lemy nezalesňovat, odstranění skládek.					
Výměra v ÚP:	10,27 ha					

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 330		k.ú.	Kojetice u Prahy, Čakovičky		
Název:	Ke sv. Václavu					
Skupina typů geobiocénů:	2AB3, 2AB2-3		Velikost:	8 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Akátové hájky a travinobylinná lada s dřevinami, výstupy skalek a jámové lůžky, propojené postagrárními ladi spontánně zarůstajícím keřovým náletem					
Cílový stav:	Lesní, lesostepní a skalní společenstvo, luční společenstvo					
Návrh opatření:	Převod orné půdy na pravidelně kosenou louku, potlačení akátu, při obnově porostu podpořit přirozenou druhovou skladbu.					
Výměra v ÚP:	6,09 ha					

LBC.11-1

LBC.12-1

LBC.14-1

LBC.14-2

LBC.14-3

LOKÁLNÍ BOKORIDORY:

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 202		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Horňátky - Na Skřivánku					
Skupina typů geobiocénů:	2BD2, 2B3		Velikost:	28,51 ha		
Funkční členění:	nefunkční až částečně funkční			vymezený, navržený k založení		
Popis:	Podél cesty, základem jsou liniové keřové porosty					
Cílový stav:	Liniové společenstvo s dřevinami, luční společenstvo					
Návrh opatření:	Založit v nefunkční části, doplnit, u cesty kolem Kojetic založit TTP s alejí dřevin					
Výměra v ÚP:	28,51 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 203		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Skřivánku - podél trati					
Skupina typů geobiocénů:	2BD3		Velikost:	0,54 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený		
Popis:	Vymezen podél trati, základem jsou liniové keřové porosty, typicky husté trnité křoviny a zplanělé ovocné dřeviny					
Cílový stav:	Liniové společenstvo s dřevinami					
Návrh opatření:	Doplnění mimolesní zeleně do požadované šířky 15-20 m					
Výměra v ÚP:	0,54 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor				
Pořadové číslo:	LBK 204	k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Skřivánku - Kojetický potok				
Skupina typů geobiocénů:	2BD3, 2B6	Velikost:	19,64 ha		
Funkční členění:	částečně funkční		vymezený		
Popis:	Vymezen v trati odvodňovacího příkopu, levostranného přítoku Kojetického potoka. Na soutoku mokřadní společenstvo s vyvinutými břehovými porosty a rákosinou				
Cílový stav:	Liniové pobřežní společenstvo, mokřadní a luční společenstvo				
Návrh opatření:	Mokřadní louku nutno pravidelně (5-7 let) kosit, zabránit jejímu zarůstání dřevinami, odstranění náletů na louce				
Výměra v ÚP:	19,64 ha				

PRVEK:	Lokální biokoridor				
Pořadové číslo:	LBK 205	k.ú.	Kojetice u Prahy, Lobkovice		
Název:	Kojetický potok - Na skalách				
Skupina typů geobiocénů:	2BD3, 2B6	Velikost:	1,26 ha		
Funkční členění:	částečně funkční		vymezený		
Popis:	Propojení Kojetického potoka s Lobkovickou skalou. Část Kojetického potoka s mokřadními společenstvy, s břehovými porosty a rákosinou, liniový keřový porost				
Cílový stav:	Liniové pobřežní společenstvo, liniové společenstvo s dřevinami				
Návrh opatření:	Doplnit do požadované šířky 15-20 m, odstranění skládky				
Výměra v ÚP:	1,26 ha				

PRVEK:	Lokální biokoridor				
Pořadové číslo:	LBK 206	k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na skalách - Na Kozici				
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB2-3	Velikost:	3,08 ha		
Funkční členění:	částečně funkční		vymezený		
Popis:	Vrcholová partie bulžňákového hřbetu, biokoridor zahrnuje okraje lesů, lemová společenstva se skalnatými výstupy a drobnými lůmky.				
Cílový stav:	Lesní a travinobylinné společenstvo s dřevinami				
Návrh opatření:	V nefunkčním místě (kolem zem. areálu) doplnit do požadované šířky 15-20 m, podpora přirozené skladby při obnově, nezalesňovat stepní lada a lesní lemy, asanace drobných lůmků u silnice				
Výměra v ÚP:	3,08 ha				

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 207		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Kojetický potok - k rybníku					
Skupina typů geobiocénů:	2BC4			Velikost:	2,27 ha	
Funkční členění:	funkční				vymezený	
Popis:	Mělké údolí Kojetického potoka s vodotečí a mokřadem, eutrofní vegetace bahniť substrátů, na pravém břehu lemované terasou s mezofilní až xerothermní vegetací.					
Cílový stav:	Vodní, mokřadní společenstvo a lemové společenstvo lesa					
Návrh opatření:	Bez zásahu					
Výměra v ÚP:	2,27 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 208		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Kozici - Ke sv. Václavu					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2-3, 2AB3, 2BD3			Velikost:	2,81 ha	
Funkční členění:	částečně funkční				vymezený	
Popis:	Akátový hájek na mírném svahu, mozaika dřevinných a terasovitě uspořádaných travinobylinných lad v místě bývalých políček, liniové porosty dřevin v trase zrušené cestní sítě					
Cílový stav:	Travinobylinné společenstvo s dřevinami					
Návrh opatření:	Při obnově lesního porostu potlačení akátu ve prospěch přirozené skladby, v polní trati doplnit					
Výměra v ÚP:	2,81 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 209		k.ú.	Kojetice u Prahy, Zlonín		
Název:	Za skálami					
Skupina typů geobiocénů:	2AB3			Velikost:	3,80 ha	
Funkční členění:	částečně funkční				vymezený	
Popis:	Buližníkový hřbet liniového charakteru na hranici katastru, v minulosti těženo, zavezeno odpadem. Střídavě stepní lada, úzké křovinaté linie až porost lesního charakteru (akátový hájek)					
Cílový stav:	Travinobylinné společenstvo s dřevinami, luční společenstvo					
Návrh opatření:	Potlačení akátu, vyčistit od skládek - nutná asanace lokality, doplnit, založit TTP jako ochranné pásmo stávajících stepních lad					
Výměra v ÚP:	2,79 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 210		k.ú.	Kojetice u Prahy, Čakovičky		
Název:	Ke sv. Václavu - U vysoké skály					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB3			Velikost:	0,82 ha	
Funkční členění:	částečně funkční				vymezený	
Popis:						
	Na území Kojetic travnatá mez v poli.					
Cílový stav:	Stepní společenstva					
Návrh opatření:	Doplnit do požadované šíře 15-20 m					
Výměra v ÚP:	0.82 ha					

LBK.12-1

LBK.12-2

LBK.14-1

LBK.14-2

LBK.14-3

LBK.15-1

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreční využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnějším záměrem z hlediska územního plánu je vymezení smíšené plochy nezastavěného území s funkcí přírodní a stabilizace vodní nádrže s možnou rekreační funkcí v lokalitě bývalého kamenolomu. Další důležité návrhy jsou cesty pro pěší a cyklisty propojující Kojetice s Neratovicemi (Z.28), s Tůmovkou (Z.27) a s lokalitou Pod Borovskou. ~~Rozvoj každodenní rekreace v parkově upravené zeleni v samotném sídle je navržen vymezením plochy neudržovaných zahrad. Územní plán stabilizuje jako plochu ZP - zeleň parková a parkově upravená stávající parkově upravený prostor~~ v lokalitě od hřiště směrem ke hřbitovu (kolem Kojetického potoka, včetně rybníků) ~~na plochu veřejných prostranství – veřejné zeleně. Tato plocha je současně vymezena v souladu s platnými předpisy pro možnost uplatnění předkupního práva (viz též kap. 8 a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření). Návrh ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně. Tento prostor~~ je dále rozšířen východním směrem až ke stávající komunikaci prostřednictvím plochy Z-23. Jižně od hřbitova je pak navržena další plocha Z-17 v trase bezpečnostního pásma plynovodu.

5.4 Ochrana před povodněmi

Kojetický potok, procházející zastavěným územím obce, má vyhlášené záplavové území, včetně aktivní zóny záplavového území. Tyto limity musí nová zástavba respektovat.

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se podle dostupných podkladů nevyskytují ložiska nerostných surovin, třebaže bývalý kamenolom pod vodojemem i některé další pozemky v bulžnickém hřbetu jsou dosud v katastru nemovitostí evidovány jako pozemky sloužící pro těžbu surovin. Těžba kamene již byla ukončena.

6. ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)~~ **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

6.1 Východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze ~~vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4—§19 a dále ze standardů MINIS—minimální standard pro digitální zpracování územních plánů, doporučených Středočeským krajem~~ **stavebního zákona a tzv. jednotného standardu.**

6.2 Definice pojmů

~~Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:~~

~~plocha—~~

~~je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;~~

~~stavební pozemek—~~

~~je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;~~

~~stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;~~

~~stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;~~

~~zastavěná plocha stavby—~~

~~je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;~~

~~zastavěná plocha stavebního pozemku~~

~~je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku~~

~~maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy~~

~~je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;~~

~~u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu BV nebo SV a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.2013, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2013, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně;~~

~~zpevněné plochy~~

~~jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnňovacích dlaždic;~~

~~minimální koeficient zeleně~~

~~je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku~~

~~maximální výška zástavby~~

~~je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty~~

~~střecha šikmá~~

~~je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším~~

~~střecha plochá~~

~~je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická~~

~~koridor dopravní a technické infrastruktury~~

~~je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi~~

~~apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému~~

~~nerušící funkce—~~

~~jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavebách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích~~

6.3-2 Obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

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

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb ~~podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)~~

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení

- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

6.4.3 Stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MĚS)</i>
BH	bydlení (§4) bydlení hromadné	bydlení v bytových domech

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- bytové domy
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nerušící obslužné funkce místního významu (~~za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ o výměře menší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 15m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MÚPS)
BV	bydlení (§4) bydlení venkovské	bydlení v rodinných domech — venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nerušící obslužné funkce místního významu ~~(za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ o výměře menší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost ~~(za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

podmíněně přípustné využití

- při využití plochy Z-16 musí být zajištěna průchodnost řešeným územím pro pěší a cyklisty východním směrem dále do krajiny
- Navrhovaný rozvoj na jihovýchodním okraji sídla v plochách pro bydlení (Z-16, Z-18) je podmíněn realizací a zprovozněním obousměrně průjezdné místní komunikace kolem hřbitova. Tato komunikace musí být budována a zprovozněna současně s komunikacemi na rozvojových plochách tak, aby výsledná dopravní zátěž, generovaná těmito plochami, nezatěžovala nad nezbytně nutnou míru historické jádro obce Kojetice (ulice Moravcova, prostředí kolem základní a mateřské školy a kostela).
- Využití plochy Z-16 a Z-18 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů.

nepřípustné využití

- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé

- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- minimální výměra 800 m², stavební pozemky v ~~zastavitelných plochách Z-05 a zastavitelné ploše Z-06~~ hraničící s plochami nezastavěného území minimálně 1000 m²; ~~maximální výměra není stanovena~~
- minimální výměra v plochách Z-03, ~~Z-05~~, Z-16, Z-18 a Z-20 600 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 800m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech
- minimální výměra v plochách Z.09, Z.10, Z.11 a Z.15 800 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 1200m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech
- minimální výměra stavebního pozemku ve stabilizovaných plochách (uvnitř zastavěného území) 800 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 1200m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech. V případě oddělování pozemků od stávající hlavní stavby pro bydlení nesmí výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) klesnout pod 800 m²

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MČNIS)</i>
RZ	rekreace (§5) rekreace v zahrádkářských osadách	rekreace zahrádkové osady

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- zahrádkové osady
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- bydlení
- individuální rekreace
- výroba včetně chovatelství a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- 200 – 600 m²

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OV	občanské vybavení (§6) občanské vybavení veřejné	občanské vybavení — veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

podmíněně přípustné využití

- Navrhovaný rozvoj na jihovýchodním okraji sídla v plochách pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (Z-19) je podmíněn realizací a zprovozněním obousměrně průjezdné místní komunikace kolem hřbitova. Tato komunikace musí být budována a zprovozněna současně s komunikacemi na rozvojových plochách tak, aby výsledná dopravní zátěž, generovaná těmito plochami, nezatěžovala nad nezbytně nutnou míru historické jádro obce Kojetice (ulice Moravcova, prostředí kolem základní a mateřské školy a kostela).
- Využití plochy Z-19 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů.

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OMOK	občanské vybavení (§6) občanské vybavení komerční	občanské vybavení — komerce malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- převážně komerční občanská vybavenost, sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby za podmínky, že vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- nekomerční vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OS	občanské vybavení (§6) občanské vybavení sport	občanské vybavení – tělovýchova a sport

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 20%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OH	občanské vybavení (§6) občanské vybavení hřbitovy	občanské vybavení hřbitovy

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- veřejná a vyhrazená pohřebiště, kostely a obřadní síně
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- jiné typy občanského vybavení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
SV	smíšená obytná (§8) smíšené obytné venkovské	plochy smíšené obytné venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci

- nerušící výroba (včetně zemědělské výroby) a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost ~~(za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- ~~minimální výměra standardně 800 m²; maximální výměra není stanovena~~
- minimální výměra stavebního pozemku ve stabilizovaných plochách (uvnitř zastavěného území) 800 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 1200m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech. V případě oddělování pozemků od stávající hlavní stavby pro bydlení nesmí výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) klesnout pod 800 m²

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MÚPS)</i>
DS	dopravní infrastruktura (§9), včetně návrhových koridorů silničních staveb doprava silniční	dopravní infrastruktura – silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)
- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky
- v případě návrhových koridorů silničních staveb po umístění těchto staveb a zúžení těchto koridorů je možné zbývající části koridoru využívat podle okolního typu plochy nezastavěného území

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §~~18 odst. 5~~ 122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MÚPS)</i>
DZDD	dopravní infrastruktura (§9) doprava drážní	dopravní infrastruktura – železniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, zařízení pro železniční dopravu
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MÚPS)</i>
VL	výroba a skladování (§11) výroba lehká	výroba a skladování – lehký průmysl

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- výrobní areály lehkého průmyslu za podmínky, že negativní vlivy nad přípustnou mez (např. z hlediska hygienických norem a předpisů) nepřekračují hranice areálu a nezhoršují pohodu bydlení v sousedících obytných plochách a v obytných plochách podél tras vyvolané obslužné dopravy nad míru obvyklou pro obytná území, a to vlivem hluku, exhalací, vibrací a prašnosti, včetně negativních vlivů vyvolané obslužné dopravy
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- komerční činnosti spojené s odstavováním nákladních vozidel nad 6 t celkové hmotnosti, jejich servisem a obchodem s nimi
- průmyslové zpracování odpadů a manipulace s nimi (včetně bioodpadu, pneumatik apod.)
- terénní úpravy nesouvisející s povolenou stavební činností
- výroba, skladování a logistická činnost vyžadující pravidelnou dopravní obsluhu nákladními vozidly nad 6 t celkové hmotnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
PVPU	veřejná — prostranství — (§7) veřejná všeobecná prostranství	veřejná prostranství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZVZP	veřejná — prostranství — (§7) zeleň parková a parkově upravená	veřejná prostranství — veřejná zeleň

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené
- drobné vodní plochy a toky
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZSZZ	jiné využití (§3 odst. 4) zeleně zahradní a sadová	zeleně soukromá a vyhrazená

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech rekreačního nebo produkčního charakteru
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 5%

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZO	jiné využití (§3 odst. 4) zeleně ochranná a izolační	zeleně ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy nebo pásy sídelní nebo extravilánové zeleně sloužící především pro využití izolační funkce zeleně při tlumení negativních účinků jiných činností a provozů
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle ~~§18 odst. 5~~122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek a technické infrastruktury je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
WWT	vodní a vodohospodářská (§13) vodní a vodních toků	plochy vodní a vodohospodářské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MÚPS)</i>
NZAU	zemědělská (§14) zemědělské všeobecné	plochy zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §~~48 odst. 5~~122 odst. 1 stavebního zákona)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §~~48 odst. 5~~122 odst. 1 stavebního zákona

- je přípustné

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>úd plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NLLU	lesní (§15) lesní všeobecné	plochy lesní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
- stavby a zařízení lesního hospodářství (dle ~~§18 odst. 5~~ 122 odst. 1 stavebního zákona)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle ~~§18 odst. 5~~ 122 odst. 1 stavebního zákona

- je přípustné

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NSpMU.p	smíšená — nezastavěného území (§17) smíšené krajinné - přírodní priority	plochy smíšené nezast. území — přírodní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- napojení ploch Z-16, Z-17, Z-18 a Z-19 na stávající dopravní a technickou infrastrukturu sídla
- drobné stavby sloužící pro rostlinné hospodaření a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NSzMU.z	smíšená — nezastavěného území (§17) smíšené krajinné - zemědělství extenzivní	plochy smíšené nezast. území — zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF) včetně mimoprodukční funkce
- ekologické formy hospodaření
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- napojení ploch Z-16, Z-17, Z-18 a Z-19 na stávající dopravní a technickou infrastrukturu sídla
- stavby sloužící pro zemědělství a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- je přípustné

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MĚNIS)</i>
NSrMU.r	smíšená — nezastavěného území (§17) smíšené krajinné - rekreace nepobyťová	plochy smíšené nezast. území — rekreační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- nepobyťová rekreace
- ekologické formy hospodaření na zemědělských nebo lesních pozemcích
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro nepobyťovou rekreaci a turistický ruch, např. informační centra, naučné stezky, malá otevřená sportoviště, vzdělávací a herní prvky, přírodní koupaliště se zázemím
- informační centra, doplňkové služby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- je přípustné s výjimkou staveb pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
TITU	technické infrastruktury (§10) technická infrastruktura všeobecná	technická infrastruktura – inženýrské sítě

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury včetně pozemků (s omezeným přístupem)

přípustné využití

- nezbytná dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NPNU	přírodní (§16) přírodní všeobecné	plochy přírodní (biocentra)

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- chráněná území přírody
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), zejména biocentra
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 5m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

6.5.4 Další specifické podmínky využití zastavitelných ploch**Z.01, plocha typu ~~OM – obč. vybavení – komerce malá a střední~~OK - občanské vybavení komerční**

- není možné přímé dopravní napojení na silnici I/9, tzn. je možné napojení z místních komunikací nižší kategorie, event. je možné napojení ze stávající komunikace silnice I/9, avšak až poté, co tato silnice bude přeložena do jiné trasy;

Z.03, plocha typu BV – bydlení ~~v rodinných domech~~ – venkovské

- v ochranném pásmu silnice I/9 je využití pro bydlení podmíněno prokázáním dodržení příslušných hygienických limitů hluku; tento průkaz je nutné provést k aktuálnímu vedení (trase) silnice I/9 a jejímu ochrannému pásmu v době řízení o umístění staveb pro bydlení;
- podmínka územní studie (viz též kap. 12).

Z.05, plocha typu BV – bydlení ~~v rodinných domech~~ – venkovské

- v ochranném pásmu železnice je využití pro bydlení podmíněno prokázáním dodržení příslušných hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění staveb pro bydlení.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

Územní plán Kojetic stanovuje veřejně prospěšné stavby, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~, v následujícím rozsahu (viz též výkres veřejně prospěšných staveb):

VD.D017 přeložka silnice I/9, včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb, které mohou být umístěny i mimo vymezený koridor (stavba nadmístního významu vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje – č. D017 dle ZÚR);

VD.D061 přeložka silnice II/101 – aglomerační okruh, včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb, které mohou být umístěny i mimo vymezený koridor (stavba nadmístního významu vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje – č. D061 dle ZÚR);

VD.4- cyklopedší trasa Kojetice – Neratovice;

VD.5- cyklopedší trasa Kojetice – Tůmovka;

VT.7- systém dešťové kanalizace v severní části sídla.

VD.8 dopravní napojení zastavitelné plochy Z.05

VD.9 parkoviště

VO.10 stavba veřejné občanské vybavenosti

VO.11 rekonstrukce bývalé nádražní budovy v Kojeticích pro účely zájmové, spolkové a kulturně osvětové činnosti

8. ~~Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona~~

~~A. Územní plán Kojetic vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – rekonstrukci bývalé nádražní budovy v Kojeticích pro účely zájmové, spolkové a kulturně osvětové činnosti jako stavbu s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

~~Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí~~

~~obec: Kojetice (538345)
katastrální území: Kojetice u Prahy (667854)
parcelní číslo: st. 57
číslo LV: 162
povinný vlastník: Česká republika, Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1
oprávněná osoba: Obec Kojetice~~

~~C. Územní plán Kojetic vymezuje veřejné prostranství – veřejnou komunikaci za účelem veřejného zpřístupnění pozemků s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

~~Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí~~

~~obec: Kojetice (538345)
katastrální území: Kojetice u Prahy (667854)
parcelní čísla: 747/6
číslo LV: 463
povinný vlastník: Česká republika~~

příslušnost hospodaření: ~~Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2~~
~~Čáslav – Nové Město, 286 01 Čáslav~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

~~D. Územní plán Kojetic vymezuje veřejné prostranství – veřejnou komunikaci za účelem veřejného zpřístupnění pozemků a prostupnosti krajiny s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí

obec: ~~Kojetice (538345)~~
katastrální území: ~~Kojetice u Prahy (667854)~~
parcelní čísla: ~~642/26, 703/9, 703/6, 703/5, 635/16, 635/14, 635/13~~
číslo LV: ~~10002~~
povinný vlastník: ~~Česká republika~~
příslušnost hospodaření: ~~Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a~~
~~Žižkov, 130 00 Praha 3~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí

obec: ~~Kojetice (538345)~~
katastrální území: ~~Kojetice u Prahy (667854)~~
parcelní čísla: ~~649/1~~
číslo LV: ~~377~~
povinný vlastník: ~~Moravec Jaroslav Ing., Masarykova 70,~~
~~411 13 Třebenice (1/2)~~
~~Moravec Jindřich Ing., Poděbradova 1600,~~
~~440 01 Louny (1/4)~~
~~Prokopcová Sylvie MUDr., Čechova 1464/47, České~~
~~Budějovice 6, 370 01 České Budějovice (1/4)~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

~~E. Územní plán Kojetic vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – veřejného parkoviště a občanského vybavení pro účely veřejné správy jako stavbu s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí

obec: ~~Kojetice (538345)~~
katastrální území: ~~Kojetice u Prahy (667854)~~
parcelní číslo: ~~71/3~~
číslo LV: ~~162~~
povinný vlastník: ~~Česká republika, Správa železniční dopravní cesty,~~
~~státní organizace~~
~~Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

98. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

~~Z koordinovaného stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 114137/2012/KUSK zn. OŽP/Tuč k návrhu zadání ze dne 14.8.2012 vyplývá, že lze vyloučit významný vliv územního plánu Kojetic samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními. To znamená, že není~~

~~třeba územním plánem stanovovat kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.~~

Územní plán kompenzační opatření nestanovuje.

409. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a ~~stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

Nejsou navrženy.

11. ~~Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

~~Nejsou navrženy.~~

4210. 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~~

~~Územní plán Kojetic vymezuje jednu plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o zastavitelnou plochu pro bydlení kategorie BV s označením Z-03 v lokalitě při ulicích Spojovací a Petrbokova.~~

~~Do podmínek pořízení této územní studie, které budou zpracovány do jejího zadání, patří zejména:~~

- ~~• vymezení stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, případně související technické infrastruktury;~~
- ~~• řešení místních veřejných obslužných komunikací v dostatečných šířkových a směrových parametrech sloužících k napojení všech stavebních pozemků;~~
- ~~• územní studie bude koncipována s ohledem na blízkost stávající silnice I/9 tak, aby bylo možné minimalizovat negativní vlivy hluku z této silnice na obytnou zástavbu.~~

~~Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje na dobu do 4 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu. Marným uplynutím této lhůty podmínka pořízení územní studie pro danou lokalitu zaniká.~~

Územní plán plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nenavrhuje.

4311. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, ~~zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání~~

Územní plán Kojetic nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

1412. Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)

Územní plán navrhuje plochu Z-18 zařazenou do druhé etapy využití. Její využití je možné po vyčerpání 70% kapacity plochy Z-16. Využitím je myšleno buď zastavění plochy rodinnými domy, nebo vydáním pravomocných územních rozhodnutí ve stanoveném rozsahu plochy.

~~15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt~~

~~Územní plán Kojetic nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.~~

13. Vymezení definic pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu BV nebo SV a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.2013, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2013, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně;

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi

apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící funkce –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

1614. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

~~Územní plán Kojetic je vyhotoven ve 4 tištěných paré a je uložen na 4 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office.~~ Územní plán je veřejně zpřístupněn internetovou prezentací výkresů a textů ve formátu PDF.

Úplné znění územního plánu po změně č. 2-3 obsahuje 35 listů (stran) textové části a 54 výkresů – výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, výkres pořadí změn v území a ~~koordináční výkres~~.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje 4 výkresy:

5.	Koordináční výkres	1 : 5 000
6.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
7.	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
S1.	Schéma změn ÚSES	1 : 5 000