

Česká republika
Středočeský kraj
obec: město Kosmonosy IČO 00508870
katastrální území: Kosmonosy, č. 669857

ÚZEMNÍ STUDIE „Z16 - KOSMONOSY - NAD STAKORSKOU SILNICÍ“

Vydávající orgán: Zastupitelstvo města Kosmonosy

Nabytí účinnosti:

Pořizovatel Městský úřad Kosmonosy
Ing. Jiří Müller, starosta města
Debřská 223, Kosmonosy
Výkonný pořizovatel PRISVICH, s. r. o. Ing. Ladislav Vich
a zhotovitel - oprávněná osoba k územně plánovací činnosti
Nad Orionem 140, Davle

Projektant Ing. arch. Jiří Maňák
Anastázova 22
169 00 Praha 6,
ČKA 01 245

číslo zakázky 186 / 2016

datum zpracování listopad 2016

Obsah textové části dokumentace

| | | |
|--------|--|---------|
| A | Vymezení řešeného území | str. 3 |
| B.1. | Základní údaje a specifické charakteristiky řešeného území | str. 3 |
| B.2. | Podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území | str. 4 |
| C.1. | Hlavní cíle řešení a koncepce řešení | str. 4 |
| C.2. | Soulad využití území s cíli a úkoly územního plánování | str. 4 |
| C.2.1. | Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce | str. 6 |
| C.2.2. | Urbanistická koncepce a stanovení podmínek pro začlenění do stávajícího prostředí, zachování civilizačních, kulturních a přírodních hodnot v území, ochrana veřejného zdraví a přírody | str. 6 |
| C.2.3. | Požadavky na plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení | str. 6 |
| C.3. | Životní prostředí a hygiena prostředí | str. 8 |
| C.4. | Bilance ploch | str. 8 |
| D.1. | Technická infrastruktura | str. 16 |
| D.1.1. | Zásobování elektrickou energií | str. 16 |
| D.1.2. | Vodní hospodářství | str. 16 |
| D.1.3. | Zásobování plynem | str. 18 |
| D.1.4. | Sdělovací sítě a zařízení | str. 18 |
| D.2. | Dopravní infrastruktura, dostupnost územím | str. 18 |
| D.3. | Občanské vybavení | str. 19 |
| D.3.1. | Požární ochrana a civilní ochrana obyvatel | str. 19 |
| D.3.2. | Stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrná místa pro separovaný odpad | str. 19 |
| D.3.3. | Veřejná prostranství | str. 19 |
| E.1. | Zemědělský půdní fond | str. 19 |
| F.1. | Podmínky pro věcnou a časovou koordinaci využití území, včetně etapizace výstavby | str. 21 |
| F.2. | Podmínky a doporučení pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí | str. 21 |
| F.3. | Ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem | str. 23 |
| G. | Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. | str. 23 |
| H.1. | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení | str. 23 |
| H.2. | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond | str. 24 |
| I. | Vyhodnocení připomínek | str. 24 |
| J. | Seznam zkratk | str. 24 |

Obsah grafické části dokumentace

| | |
|-------------------------------|--------|
| Výkres širších vztahů | č.v.01 |
| Urbanistický výkres | č.v.02 |
| Výkres veřejné infrastruktury | č.v.03 |
| Koordinační výkres | č.v.04 |
| Výkres parcelace | č.v.05 |
| Výkres majetkoprávních vztahů | č.v.06 |

A Vymezení řešeného území

Území zastavitelné plochy „Z16 - Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí“ bylo vymezeno změnou č. 2 ÚPO Kosmonosy. Řešené území je vymezeno na základě zastavitelné plochy Z16 bez přesahů do navazujícího území. Aby bylo možné zobrazit a řešit vzájemné územní vazby a vztahy zastavitelné plochy Z16 na sousední území, je ve výkresové dokumentaci zobrazeno, jak může být dotčeno navazující území, respektive pozemky. Pozemky určené k zastavění plně respektují vymezení provedené změnou č.2 ÚPO Kosmonosy.

B.1. Základní údaje a specifické charakteristiky řešeného území

Plošný rozsah řešeného území je 16,567 ha. Plošný rozsah je stanoven na základě měření z oficiální digitální katastrální mapy. Jedná se o území zemědělského charakteru, navazující ze západu na stávající příměstskou zástavbu. Ta je charakteristická vysokou hustotou zástavby venkovských domů na velmi úzkých parcelách s drobnými hospodářskými objekty. Z východní strany navazuje zemědělská krajina po cca 210 m přerušena dálnicí D10. Navazující severní strana je částečně zastavěna areálem vodojemu, na který směrem na sever navazuje zahrádkářská kolonie a drobné plochy orné půdy a lesů. Jižní část je ohraničena stávající silnicí III/2769, za kterou se rozkládá menší skladovací plocha a rozsáhlejší plocha orných půd ÚPO Kosmonosy, určená výhledově k zastavění pro „plochy výroby a skladování, lehký průmysl - VL“

Vlastní řešené území je v současnosti částečně využíváno pro zemědělskou činnost, částečně se jedná o pozemky neužívané, ležící ladem. Tyto pozemky jsou lemované při silnici III/2769 řídkým stromořadím, v jehož parteru se nachází různorodá skladba náletových dřevin a křovin. Ve středu řešeného území Z16 jsou pozemky neplodné půdy zarostlé stromovou a keřovou vegetací. Zbývající část území je tvořena ornou půdou, která je jen částečně (cca 1/3) obhospodařovaná jako orná půda, zbývající část je využívána částečně jako louky, z nichž zhruba 1/3 je pokryta náletovou vegetací ve formě keřovitých ostrůvků. V kontaktu se zastavěným územím se na zemědělské půdě nachází nedefinovatelná skrumáž kulniček, skládek materiálu a vysázených ovocných stromů. Konfiguraci terénu je možné charakterizovat jako mírně svažité území s jižní orientací v půdorysném pohledu zvlhnutou 2 hřbety. Na části řešeného území je vymezen uklidněný sesuv č. 7719 (v této části se počítá s výstavbou) a dočasně uklidněný sesuv č.7723 (zasahuje malou část jediného navrhovaného stavebního pozemku).

Dle platného ÚPO Kosmonosy jsou pro zastavitelnou plochu **Z16** – obsahující „plochu bydlení v rod. domech - městské a příměstské – BI“ stanoveny následující podmínky pro zpracování územní studie, které dále podrobněji specifikují charakteristiky řešeného území:

- *zpracování hlukové studie*, která posoudí ovlivnění navrhované obytné zástavby hlukem ze silnice R10 a případně při překročení hygienických limitů pro hluk z dopravy navrhne potřebná protihluková opatření k ochraně jejího chráněného prostoru.

V rámci přípravných prací ke zpracování hlukové studie bylo provedeno „Měření hluku automobilové dopravy na rychlostní silnici R10“, zprac. Karel Hájek - PC ENTER, Skokanská 444, Liberec 19, - listopad 2012, dále „Autorizované měření hluku v místě nejbližším k dálnici D10 (dříve R10)“. Protokol o autorizovaném měření č.52/2016 vydal ECOMOST s.r.o., Budovatelů 2957, Most, Ing. Karel Hájek, - červen 2016. Na základě výše uvedených měření vydala Krajská hygienická stanice vyjádření pod. Č.j.:KHSSC 57714/2014 a pod Č.j.: KHSSC 17100/2016 s konstatováním, že požadované hygienické limity jsou prokazatelně dodrženy s dostatečnou rezervou.

- *zpracování geologického průzkumu* a z něj vyplývající požadavky na zajištění stability území.

V rámci přípravných prací byly provedeny „Inženýrsko-geologický průzkum Kosmonosy - parcela č.1680/1 - Nad Stakorskou silnicí, zprac. GIS - RNDr. Roman Vybíral Dlouhá 389, Liberec 25, - březen 2015 a „Inženýrsko-geologický průzkum Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí - II. etapa, zprac. GIS - RNDr. Roman Vybíral Dlouhá 389, Liberec 25, - březen 2015. Zjištění z výše uvedených průzkumů podrobněji specifikují geologické charakteristiky území

- *provedení biologického hodnocení* celého území zastavitelné plochy Z16, především se zaměřením na ornitologický průzkum.

V rámci přípravných prací byly provedeny „Přírodovědný průzkum Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí“, zprac. JESIS CZ s.r.o.Paní Zdislavy 2353, Česká Lípa, Mgr. Pavel Rückl a kol., - listopad 2014 a „Biologický průzkum - posouzení Kosmonosy Nad Stakorskou silnicí I. a II. etapa“, zprac. JUROS, s.r.o. Doudova 544/11, Praha 4, Ing. Pavel Majer, - srpen 2016. Zjištění z výše

uvedených průzkumů podrobněji specifikují přírodní charakteristiky území

B.2. Podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území

Dle platného ÚPO Kosmonosy je řešené území dotčeno limity vyplývajícími z geologické skladby, respektive vymezení části území, dotčené geologickými riziky z dočasně uklidněného sesuvného území a uklidněného sesuvného území. ÚS Z16 je zpracována na podkladě:

- Inženýrsko-geologického průzkumu Kosmonosy - parcela č.1680/1 - Nad Stakorskou silnicí, zprac. GIS - RNDr. Roman Vybíral Dlouhá 389, Liberec 25, - březen 2015

- Inženýrsko-geologického průzkumu Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí - II. etapa, zprac. GIS - RNDr. Roman Vybíral Dlouhá 389, Liberec 25, - březen 2015

Dále dle platného ÚPO Kosmonosy bylo požadováno před zpracováním ÚS Z16 zpracovat biologické hodnocení. ÚS Z16 je zpracována na podkladě:

- Přírodovědného průzkumu Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí, zprac. JESIS CZ s.r.o.Paní Zdislavy 2353, Česká Lípa, Mgr. Pavel Rückl a kol., - listopad 2014

- Biologický průzkum - posouzení Kosmonosy Nad Stakorskou silnicí I. a II. etapa, zprac. JUROS, s.r.o. Doudova 544/11, Praha 4, Ing. Pavel Majer, - srpen 2016

Na základě výsledků biologického hodnocení vydal Magistrát města Mladá Boleslav – odbor životního prostředí souhlasné stanovisko Č.j.: ŽP-336.2-22694/2015 ze dne 3.10. 2016 k možnosti využití plochy Z16. za podmínky, že investor splní návrh ochranných opáření dle biologického průzkumu.

Dle platného ÚPO Kosmonosy je řešené území dotčeno ochranou civilizačních hodnot, konkrétně se jedná o stávající vedení sítí technické infrastruktury v dané lokalitě. Řešení uvedené v ÚS Z16 respektuje tuto podmínku, jakož i provedení geologického a hydrogeologického průzkumu pro řešení sítí technické infrastruktury a řešení dopravy.

Kulturní hodnoty se v území řešeném v ÚS Z16 nevyskytují.

Z hlediska širších vztahů v území je v ÚS Z16 respektován charakter okolní zástavby jako další podmínka ochrany civilizační hodnoty území.

C.1. Hlavní cíle řešení a koncepce řešení

Po vyhodnocení průzkumů a specifických studií jsou v územní studii zastavitelné plochy Z16 stanoveny hlavní cíle řešení, koncepce řešení a přesný rozsah ploch s rozdílným způsobem využití.

Hlavním cílem řešení je umožnit výstavbu rodinných domů, případně objektů definovaných v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití („bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - BI“). Současně s tím zachovat větší podíl ploch pro veřejnou zeleň.

Urbanistická koncepce ÚS Z16 rozvíjí stávající charakter navazujícího území, umožňuje zastavění území především rodinnými domy příměstského charakteru, v širším spektru typologických typů rodinných domů, s hlavním zaměřením na racionální využití zastavitelných ploch a ponechání většího rozsahu ploch pro zachování přírodních složek v území. Respektuje v maximální míře uložení stávajících sítí technické infrastruktury v řešeném území, zajišťuje dopravní obsluhu a technickou vybavenost pro nově navrhované stavební pozemky. Nezastavitelné části řešeného území jsou v ÚS Z16 navrženy ke změně na travní porosty, částečně ponechány beze změn z důvodu ochrany životního prostředí (jako součást veřejné zeleně), nebo jsou zařazeny do ploch zeleně na veřejných prostranstvích či ploch zeleně ochranné a izolační.

Koncepce řešení ÚS Z16 umožňuje výstavbu izolovaných i skupinových RD či jiných objektů definovaných v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití („bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - BI“). Návrh parcelace umožňuje výstavbu 65 izolovaných rodinných domů či dvojdomů, dále na 11 pozemcích lze navrhnout skupinové formy rodinného bydlení.

C.2. Soulad využití území s cíli a úkoly územního plánování

Řešené území (správní území Města Kosmonosy) se nachází ve správním území obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav. Dokumentem „Politika územního rozvoje České republiky 2008“ a následnou aktualizací jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Platný ÚPO Kosmonosy úkoly pro územní plánování stanovené tímto dokumentem plně respektuje. ÚS Z16 v souladu s platným ÚPO Kosmonosy

řeší rozvoj bydlení v příměstském prostředí.

Dokumentem „Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) a následnou aktualizací jsou upřesněny hranice rozvojové osy republikového významu OS3. Platný ÚPO Kosmonosy úkoly pro územní plánování stanovené ZÚR plně respektuje. Ze ZÚR vyplývají pro řešené území tyto konkrétní zásady, požadavky a úkoly, které bylo nutné v ÚS Z16 zohlednit a případně řešit.

Textová část

kap. 1 „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění URÚ“

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

Řešení obsažené v ÚS Z16 zajišťuje zachování stávajícího vyváženého rozvoje a výše uvedené podmínky respektuje

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

b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*

Rozvoj území vymezený ÚS Z16 je regulován ustanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které zohledňují charakter zástavby (výšková hladina, uspořádání staveb vůči veřejným prostranstvím apod.), dále stanovením podrobnějších podmínek pro výstavbu. Volná krajina je chráněna vymezením ploch zastavitelných a ploch nezastavěných.

c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

Příměstské prostředí Kosmonos lze charakterizovat jako průměrné, jak z hlediska urbanistické struktury, tak z hlediska architektonických či přírodních dominant. Zcela nevýrazný vrch U Propasti není přírodní dominantou, tím je spíše nevýrazný vrch Baba, který lze vzhledem k okolní krajině považovat za místní přírodní dominantu. ÚS Z16 z části doplňuje stávající urbanistickou strukturu, z části ji rozvíjí východním směrem.

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

V ÚS Z16 jsou ZÚR vymezené cílové charakteristiky krajiny (krajina příměstská - U01) respektovány. Stávající charakter krajiny a požadavek na zachování tohoto charakteru jsou v souladu se ZÚR a navíc cíleně rozvíjeny.

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

e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*

V ÚS Z16 jsou vymezeny nezastavitelné plochy jako součást opatření mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, s cílem chránit přírodní prostředí, ve kterém byl prokázán výskyt chráněných a ohrožených rostlin a živočichů. Současně s tím jsou vymezeny nezastavitelné plochy jako plochy veřejných prostranství určené pro veřejnou zeleň, které zvyšují ekologickou stabilitu a eliminují erozi.

g) *rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

ÚS Z16 zajišťuje rozvíjení systému dopravní obsluhy a technické vybavenosti z hlediska místních poměrů a možností

ÚS Z16 je zpracována v souladu s platným ÚPO Kosmonosy, dále podrobněji vymezuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje podrobnější podmínky pro výstavbu.

C.2.1. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Tyto vztahy jsou dány navrhovaným řešením ÚS Z16 umožňujícím rozvoj bydlení. Řešené území jako součást města Kosmonosy ve vztahu k okolním sídlům bude plnit funkci obytné zóny s vyšším podílem veřejné zeleně. Z prostorového uspořádání sídel lze řešené území chápat jako součást průmyslové aglomerace Mladá Boleslav.

Z hlediska širších vazeb na dopravní infrastrukturu lze konstatovat, že pro automobilovou dopravu je řešené území velmi snadno dostupné z nadřazené dopravní sítě a naopak.

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

Ostatní druhy dopravy se z hlediska širších vazeb a vztahů neuplatňují.

Z hlediska širších vazeb lze stávající technickou infrastrukturu rozvody vody a VTL plynovod vnímat jako nadřazené sítě, které je nutno plně respektovat. V případě VTL plynovodu je navrženo krátké připojení k regulační stanici VTL/STL, aby bylo možné navrhnout racionální plynofikaci řešeného území. Ostatní sítě (rozvody elektrické energie a místní vodovod) lze vnímat jako přivaděče ke koncovému uživateli. Nově navrhované sítě technické infrastruktury jsou řešeny v návaznosti na stávající, či rozvíjející sítě navržené ve schváleném ÚPO Kosmonosy.

Z hlediska širších vztahů navrhované plochy k zastavění neovlivňují územní systém ekologické stability a chráněná území.

C.2.2. Urbanistická koncepce a stanovení podmínek pro začlenění do stávajícího prostředí, zachování civilizačních, kulturních a přírodních hodnot v území, ochrana veřejného zdraví a přírody

Urbanistická koncepce uvedená v ÚS Z16 vychází z platného ÚPO Kosmonosy. Urbanistická koncepce zastavitelné plochy Z16 vznikla na základě inženýrsko-geologických průzkumů, přírodovědných průzkumů, biologického posouzení, měření hladiny hluku, stanovisek dotčených orgánů (určených v zadání ÚS Z16), konzultací se stavebním úřadem za přítomnosti zastupitele města Kosmonosy a poradcem města Kosmonosy v oblasti územního plánování. Výsledná urbanistická koncepce respektuje nejcennější fragmenty přírodního prostředí, na kterých navrhuje plochy veřejné zeleně. V návaznosti na plochy veřejné zeleně umožňuje koncentrovanější formy nízkopodlažní obytné zástavby např. skupinové, řadové, řádkové, a pod. formy výstavby RD. Směrem k vnějšímu okraji zástavby je umožněna výstavba izolovaných RD, případně dvojdomů pokud současně splní regulační podmínky stanovené v ÚS Z16.

V řešeném území je navrženo vymezení stavebních pozemků umožňující výstavbu cca 115 objektů rodinných domů. ÚS Z16 vymezuje v rámci stavebních pozemků plochy, v jejichž rámci lze realizovat nadzemní části všech staveb.

Vymezené dopravní plochy - místní komunikace jsou navrženy ve funkční skupině C (DS2C), ty tvoří základní dopravní kostru řešeného území a ve funkční podskupině D1 (DS1D) - obytné zóny, tj. komunikace s přístupem dopravy za stanovených podmínek podle zvl. předpisů. Vymezené pozemky pro realizaci dopravních staveb jsou navrženy převážně pro obousměrné komunikace v šíři veřejného prostranství 10,5m až 15,0m podle dopravního významu u DS2C a 8,0m až 15,0m u DS1D. Je navržen pouze jeden úsek jednosměrné komunikace DS1D v min. šíři veřejného prostranství 6,5m. Účelová komunikace navržená v ÚS Z16 je v šíři veřejného prostranství 8,0m.

Navržené řešení dopravní obsluhy území umožňuje bezpečný vjezd a výjezd vozidel integrovaného záchranného systému do obytné zóny. Podmínkou pro začlenění staveb do stávajícího prostředí je respektování prostorového uspořádání dle návrhu ÚS Z16 a vzrostlé zeleně na stavebních pozemcích. Pro zachování civilizačních a kulturních hodnot se požaduje u všech nadzemních staveb respektovat urbanistický a architektonický typologický charakter nízkopodlažní obytné zástavby. S ohledem na případnou eliminaci hlukové zátěže z dálnice D10 a dopravy na Stakorské ulici se doporučuje směrem k uvedeným komunikacím navrhovat oplocení tlumící hluk a vysazovat zde stálezelenou hustou vegetaci.

C.2.3. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení

Na výkresu č. 02 - urbanistický výkres jsou vyznačeny základní prostorové požadavky na osazení hlavní stavby (např. rodinného domu) a orientaci hlavního hřebene střechy. Koeficient zastavění dle ÚPO Kosmonosy je stanoven na 40% a vztahuje se k celému stavebnímu pozemku. Pro výpočet koeficientu zastavění se vychází pouze ze stavebního pozemku

- Návrh parcelace pozemků

V ÚS Z16 je navržena parcelace pozemků umožňující výstavbu rodinných domů, bez hospodářského zázemí. Přípustné je realizovat i stavby uvedené v platném ÚPO Kosmonosy v ploše s rozdílným způsobem využití „bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - BI“. Závazné jsou pouze nově navrhované hranice pozemků a ty části navrhované hranice shodné se stávající. Doporučené hranice mezi pozemky, které lze dle typu zástavby dále dělit jsou pouze orientační a nejsou závazné.

- Osazení stavby

Na každém stavebním pozemku je vymezena plocha, ve které musí být umístěna hlavní stavba objektu definovaném v ÚPO KOsmonosy v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití „bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - BI“. V rámci takto vymezené plochy je možné umístit navrhovanou hlavní stavbu. Uliční čára není v ÚS Z16 stanovena.

Osazení staveb a zařízení (doplňujících stavbu hlavní) uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) b), c), a § 104 stavebního zákona (jedná se např. o skleníky, samostatnou garáž, sklady, kůlny, altány apod.) je možné kdekoliv v rámci plochy vymezené pro výstavbu. Umístění nepropustné jímky srážkových vod může být realizováno v rámci celého stavebního pozemku za podmínky splnění příslušných právních předpisů.

Stanovené odstupy staveb od hranic pozemků jsou zakresleny na č.v. 02 a jsou závazné. V případě výstavby jiného objektu než rodinného domu, či staveb a zařízení doplňujících stavbu hlavní jiného objektu než rodinnému domu, se minimální vzdálenost odstavu stavby od hranice mezi stavebními pozemky zvyšuje na 6 metrů. Mimo plochy vymezené k umístění staveb je možné realizovat pouze venkovní pobytové terasy bez zastřešení (připouští se realizace pergoly a ozdobných treláží) za podmínky, že výška pobytové plochy terasy vystupuje nad přilehlý upravený terén maximálně 600 mm. Za přilehlý terén je míněna venkovní plocha zahrady ve vzdálenosti 4 metry od krajní hrany terasy.

- Výškové parametry staveb

Objekty hlavní stavby mohou být jednopodlažní, jednopodlažní s obytným podkrovím, dvoupodlažní či dvoupodlažní s obytným podkrovím. Ostatní stavby a zařízení (doplňujících stavbu hlavní) uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) b), c), a § 104 stavebního zákona, dále samostatné garáže pro více osobních aut a stavby pro podnikatelskou činnost mohou být jednopodlažní či jednopodlažní s podkrovím.

Konstrukční výška podlaží u jednopodlažních staveb a zařízení doplňující stavbu hlavní, dále samostatných garáží pro více osobních aut a staveb pro podnikatelskou činnost může být maximálně 3200 mm.

Všechny stavby budou posuzovány jako jednopodlažní, pokud podlaha 1. nadzemního podlaží se nachází 1200 mm nad přilehlým upraveným terénem. Za přilehlý upravený terén je míněna venkovní plocha zahrady ve vzdálenosti 4 metry od obvodového zdiva stavby nebo v místě nejbližšího oplocení příslušné stavební parcely.

- Orientace hlavního hřebene střechy a podmínky pro řešení vedlejších hřebenů střechy ve vztahu ke stavebnímu pozemku a přilehlé komunikaci

Ustanovení závaznosti orientace hlavního hřebene střechy a podmínky pro řešení vedlejších hřebenů střechy ve vztahu ke stavebnímu pozemku a přilehlé komunikaci se týká všech staveb, u kterých sklon střešních rovin překročí 30°.

Pro každý stavební pozemek je závazně určen směr hlavního hřebene střechy. Odchylka osy hlavního hřebene střechy od předepsaného směru je maximálně 5° na obě strany.

Vedlejší hřebeny střechy (ve směru nevyznačeném ve výkresové části dokumentace) např. v případě návrhu rodinného domu ve tvaru L a hřebeny vikýřů musí být minimálně o 1,2 m níže než hlavní hřeben střechy.

Na stavebních pozemcích, kde je umožněno orientovat hlavní hřeben ve více směrech, mohou být tyto hřebeny ve stejné výšce. Směry hlavního hřebene střechy jsou vyznačeny na výkrese č. 02.

Shodné parametry jsou platné i pro ostatní stavby či objekty definované v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití.

- Tvary a sklony střech

Tvary a sklony střech nejsou pro území řešené v ÚS Z16 závazně definovány.

- Vjezdy a vstupy na pozemek

Závazná je strana stavebního pozemku, ze které je nutné řešit vjezd. Tato strana je určena umístěním vjezdu na stavební pozemek, jak je zakresleno na výkrese č.02. Umístění vjezdů na pozemek, v délce příslušné hranice mezi pozemky, je pouze orientační. Vstupy na pozemek a konkrétní

vjezdy na pozemek budou řešeny dle navrženého objektu hlavní stavby a potřeb stavebníka.

Podmínky vjezdu a vstupu na pozemek jsou platné i pro ostatní stavby či objekty definované v příslušné ploše s rozdílným způsobem využití.

- Oplocení stavebního pozemku

Oplocení pozemků, ležících při veřejné obslužné komunikaci, může být realizováno těsně při hranici stavebního pozemku. Připouští se oplocení i jen části stavebního pozemku, pokud oplocení ve směru k místní komunikaci navazuje na stavbu hlavní nebo doplňkovou, tedy v odstupu od hranice stavebního pozemku. Oplocení ve směru k místní komunikaci může být realizováno až po dokončení terénních příprav k výstavbě komunikací.

Oplocení mezi sousedními stavebními pozemky je možné řešit dohodou mezi stavebníky, nebo na vnitřní hranici oplocovaného stavebního pozemku.

C.3. Životní prostředí a hygiena prostředí

Plochy pro bydlení a dopravní plochy navržené ÚS Z16 po své realizaci nebudou mít negativní vliv na životní prostředí. Životní prostředí a hygiena prostředí vzhledem k navrhovanému charakteru zástavby nevyžaduje specifické řešení, které by mělo být ÚS Z16 řešeno. V případě jiné než bytové stavby přípustné v ploše s rozdílným způsobem využití („bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - BI“) je nutné k územnímu řízení doložit souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice k požadovanému záměru.

C.4. Bilance ploch

Všechny uváděné pozemky jsou na k.ú. č.669857 Kosmonosy

kódové značení pozemků:

| | |
|----|--|
| S | přístup na pozemek ze severní strany |
| SZ | přístup na pozemek ze severozápadní strany |
| SV | přístup na pozemek ze severovýchodní strany |
| J | přístup na pozemek z jižní strany |
| JV | přístup na pozemek z jihovýchodní strany |
| JZ | přístup na pozemek z jihozápadní strany |
| V | přístup na pozemek z východní strany |
| Z | přístup na pozemek ze západní strany |
| TI | pozemek pro veřejné vybavení sítěmi technické infrastruktury |
| K | pozemek veřejného prostranství pro veřejnou komunikaci |
| ZV | samostatný pozemek veřejného prostranství, určený pro veřejnou zeleň |
| ZO | pozemek veřejného prostranství určený pro izolační a veřejně přístupnou zeleň, |
| XL | pozemek pro plochu zemědělskou, louky - drnový fond - NZL |

číselné označení vyjadřuje pořadí pozemku, přiřazuje se ke kódovému označení pozemku s příslušnou orientací hranice pro příjezd a přístup na pozemek.

Zemědělské pozemky, u kterých není navrhována změna jejich výměry, nejsou kódově značeny, jejich číselné označení uváděné v k.ú. se nebude měnit.

Etapa A

Plošné parametry řešených ploch

Navržené pozemky pro „bydlení v rodinných domech, městské a příměstské - BI“

| označení pozemku | plocha v m ² | |
|------------------|-------------------------|---|
| S01 | 960,98 | |
| SZ02 | 3365,11 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| S03 | 665,20 | |
| Z04 | 716,41 | |
| J05 | 1171,42 | |
| JZ06 | 983,95 | |
| SV07 | 739,93 | |
| JV08 | 798,51 | |
| JV09 | 992,20 | |

| | | |
|------|---------|---|
| Z10 | 981,86 | |
| V11 | 3637,25 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| V12 | 1135,24 | |
| V13 | 1119,87 | |
| V14 | 1077,65 | |
| SZ15 | 2407,07 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| SZ16 | 712,24 | |
| SZ17 | 2586,44 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| Z18 | 851,23 | |
| JV19 | 885,00 | |
| JV20 | 826,00 | |
| JV21 | 757,22 | |
| J22 | 979,12 | |
| J23 | 886,84 | |
| J24 | 886,55 | |

Plochy pro „bydlení v rodinných domech, městské a příměstské - BI“ navržené v etapě A - ÚS Z16 činí celkem 30123,29 m².

Navržené pozemky pro „plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě - TI“, „plochy dopravní infrastruktury, místní komunikace III. tř. funk. skupina B2 - DS2B“, „místní komunikace III. tř. funk. skupina C - DS2C“, „místní komunikace IV. tř. funk. podskupina D1 - DS1D“, „plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO“ a „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“.

| označení pozemku | plocha v m ² |
|---------------------------------|-------------------------|
| K01 plocha pro DS2B | 97,66 |
| K02 část pro plochy DS2C a DS1D | 6744,69 |
| část pro ZV | 161,60 |
| T01 plocha pro TI | 222,70 |
| ZV01 plocha pro ZV | 562,59 |
| ZO01 část pro plochu ZV | 681,38 |
| část pro plochu ZO | 1963,71 |
| ZO02 plocha pro ZO | 1821,17 |

Plochy pozemků veřejného vybavení, včetně komunikací navržené v etapě A - ÚS Z16 činí celkem 12255,49 m².

Etapa B

Plošné parametry řešených ploch

Navržené pozemky pro „bydlení v rodinných domech, městské a příměstské - BI“

| označení pozemku | plocha v m ² | |
|------------------|-------------------------|---|
| V25 | 967,95 | |
| SV26 | 866,48 | |
| JZ27 | 937,53 | |
| S28 | 913,40 | |
| S29 | 1168,10 | |
| Z30 | 816,54 | |
| Z31 | 814,55 | |
| Z32 | 804,66 | |
| Z33 | 800,88 | |
| Z34 | 800,00 | |
| V35 | 932,55 | |
| V36 | 3141,22 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |

Plochy pro „bydlení v rodinných domech, městské a příměstské - BI“ navržené v etapě B - ÚS Z16 činí celkem 12963,86 m².

Navržené pozemky pro „plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě - TI“, „místní komunikace III.

tř. funk. skupina C - DS2C“, „místní komunikace IV.tř. funk. podskupina D1 - DS1D“, „plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO“ a „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“.

| označení pozemku | plocha v m ² |
|----------------------------|-------------------------|
| K03 pro plochy DS2C a DS1D | 2650,43 |
| T02 plocha pro TI | 340,66 |
| T03 plocha pro TI | 133,90 |
| ZV02 plocha pro ZV | 500,90 |
| ZO03 plocha pro ZO | 383,06 |
| ZO04 plocha pro ZO | 520,60 |

Plochy pozemků veřejného vybavení, včetně komunikací navržené v etapě B - ÚS Z16 činí celkem 4529,55 m².

Etapa C

Plošné parametry řešených ploch

Navržené pozemky pro „bydlení v rodinných domech, městské a příměstské - BI“

| označení pozemku | plocha v m ² | |
|------------------|-------------------------|---|
| V52 | 845,12 | |
| V53 | 769,84 | |
| V54 | 668,05 | |
| SZ59 | 941,26 | |
| JZ56 | 1219,72 | |
| Z57 | 4724,02 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| V58 | 3735,70 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| JV59 | 790,99 | |
| JV60 | 1001,38 | |
| JV61 | 844,48 | |
| JV62 | 711,49 | |
| SZ63 | 1419,94 | |
| JZ64 | 1210,72 | |
| Z65 | 4247,95 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |

Plochy pro „bydlení v rodinných domech, , městské a příměstské - BI“ navržené v etapě C - ÚS Z16 činí celkem 22875,02 m².

Navržené pozemky pro „plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě - TI“, „místní komunikace III. tř. funk. skupina C - DS2C“, „místní komunikace IV.tř. funk. podskupina D1 - DS1D“, „účelové komunikace veřejně přístupné, polní a lesní cesty - DSU“ a „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“.

| označení pozemku | plocha v m ² |
|-----------------------------------|-------------------------|
| K05 pro plochy DS2C a DS1D | 7429,72 |
| K07 pro plochy DS2C a DSU | 1039,57 |
| T04 plocha pro TI | 83,41 |
| T05 plocha pro TI | 621,26 |
| ZV03 plocha pro ZV část v etapě C | 4316,95 |
| ZV06 plocha pro ZV | 1803,31 |
| ZV07 plocha pro ZV | 1048,26 |
| ZV08 plocha pro ZV | 656,43 |

Plochy pozemků veřejného vybavení, včetně komunikací navržené v etapě C - ÚS Z16 činí celkem 16998,91 m².

Etapa D

Plošné parametry řešených ploch

Navržené pozemky pro „bydlení v rodinných domech, městské a příměstské - BI“

| označení pozemku | plocha v m ² |
|------------------|-------------------------|
| S37 | 967,35 |

| | |
|-----|---------|
| Z38 | 800,00 |
| Z39 | 1129,26 |
| Z40 | 928,00 |
| Z41 | 792,30 |
| Z42 | 800,00 |
| Z43 | 800,00 |
| Z44 | 800,00 |
| Z45 | 1054,63 |
| V46 | 1009,64 |
| V47 | 996,44 |
| V48 | 822,61 |
| V49 | 836,87 |
| V50 | 838,22 |
| V51 | 779,68 |

Plochy pro „bydlení v rodinných domech, , městské a příměstské - BI“ navržené v etapě D - ÚS Z16 činí celkem 13355,00 m².

Navržené pozemky pro „místní komunikace III. tř. funk. skupina C - DS2C“, „místní komunikace IV. tř. funk. podskupina D1 - DS1D“, a „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“.

| označení pozemku | plocha v m ² |
|---------------------------------|-------------------------|
| K04 část pro plochy DS2C a DS1D | 2483,84 |
| ZV04 plocha pro ZV | 400,81 |
| ZV05 plocha pro ZV | 1317,25 |

Plochy pozemků veřejného vybavení, včetně komunikací navržené v etapě D - ÚS Z16 činí celkem 4201,90 m².

Etapa E

Plošné parametry řešených ploch

Navržené pozemky pro „bydlení v rodinných domech, městské a příměstské - BI“

| označení pozemku | plocha v m ² | |
|------------------|-------------------------|---|
| Z66 | 3614,80 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| V67 | 808,44 | |
| V68 | 920,23 | |
| V69 | 926,67 | |
| V70 | 915,08 | |
| SZ71 | 835,85 | |
| SZ72 | 846,39 | |
| SZ73 | 1233,52 | |
| S74 | 1324,57 | |
| Z75 | 3366,18 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |
| V76 | 3000,41 | podle typu zvolené zástavby, lze pozemek dále dělit |

Plochy pro „bydlení v rodinných domech, , městské a příměstské - BI“ navržené v etapě E - ÚS Z16 činí celkem 17792,14 m².

Navržené pozemky pro „místní komunikace III. tř. funk. skupina C - DS2C“, „místní komunikace IV. tř. funk. podskupina D1 - DS1D“ a „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“.

| označení pozemku | plocha v m ² |
|-----------------------------------|-------------------------|
| K06 část pro plochy DS2C a DS1D | 5455,75 |
| část pro ZV | 128,42 |
| ZV03 plocha pro ZV část v etapě E | 3658,33 |
| ZV09 plocha pro ZV | 1479,79 |

Plochy pozemků veřejného vybavení, včetně komunikací navržené v etapě E - ÚS Z16 činí celkem 10722,29 m².

Návrh změny zemědělských pozemků ze stávající „plochy zemědělské, orná půda - NZO“ na navrhované „plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL“

| označení pozemku | plocha v m ² |
|------------------|-------------------------|
| XL01 | 159,88 |
| p.p.č. 1680/86 | 2887,23 |
| p.p.č. 1680/81 | 892,31 |
| p.p.č. 1680/80 | 762,07 |
| p.p.č. 1680/27 | 799,76 |
| p.p.č. 1680/85 | 5442,82 |
| p.p.č. 1680/84 | 2723,38 |
| p.p.č. 1680/83 | 3141,57 |
| p.p.č. 1680/82 | 2782,45 |

Celková rozloha zemědělských pozemků navržených k převodu do „ploch zemědělských, louky - drnový fond - NZL“ řešených ÚS Z16 činí celkem 19591,47 m².

Zábory pozemků pro veřejné komunikace

vlastnické právo

označení pozemku vše k.ú. č.669857 Kosmonosy plocha v m²

Město Kosmonosy, Debřská 223/1, 29306 Kosmonosy

| | |
|-----------------------|-------|
| část z p.p.č. 1680/77 | 1,65 |
| p.p.č. 1680/78 | 49,34 |
| p.p.č. 1680/79 | 14,30 |
| p.p.č. 1680/74 | 39,16 |
| p.p.č. 1680/75 | 44,20 |

Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., Čechova 1151, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav

p.p.č. 1680/4 5,90

Somberg Jiří MUDr., Tesařská 115/26, 29306 Kosmonosy

| | |
|------------------------|---------|
| část. z p.p.č. 1680/63 | 379,83 |
| část. z p.p.č. 1680/76 | 11,90 |
| část. z p.p.č. 1680/66 | 153,68 |
| část. z p.p.č. 1680/62 | 2309,90 |
| část. z p.p.č. 1680/61 | 3712,02 |
| část. z p.p.č. 1676/2 | 54,19 |

Burešová Alena, náměstí Antonína Pecáka 7, Točná, 14300 Praha 4

Rudlová Jana, Mlýnská 802, Malenovice, 76302 Zlín

Rudlová Španielová Dagmar, Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1

Šléglová Blanka, Lípy 219, 29306 Kosmonosy

Teplá Jitka, Lípy 219, 29306 Kosmonosy

část. z p.p.č. 1680/65 1179,30

SJM Somberg Jiří MUDr. a Sombergová Zdenka, Tesařská 115/26, 29306 Kosmonosy

| | |
|------------------------|---------|
| část. z p.p.č. 1680/65 | 2397,59 |
| část. z p.p.č. 1680/64 | 464,62 |
| část. z p.p.č. 1680/67 | 1540,12 |

Vojtová Božena, adresa neznámá

část. z p.p.č. 1680/70 1700,53

Dutý Jaroslav, Stakorská 137/18, 29306 Kosmonosy

| | |
|------------------------|---------|
| část. z p.p.č. 1680/1 | 170,70 |
| část. z p.p.č. 1680/71 | 1378,56 |

| | |
|--|-------------------------|
| Flek Rudolf, Smetanova 129, 29401 Bakov nad Jizerou část. z p.p.č. 1680/72 | 841,25 |
| Stará Jana Mgr., Táborská 614/38, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav část. z p.p.č. 1680/73 | 1206,01 |
| část. z p.p.č. 1676/3 | 13,76 |
| Svobodová Jitka, Červíčková 531/32, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou Večerníková Jitka, Na tvrzi 580, 29404 Dolní Bousov Zeman Josef, Krátká 1079, 29401 Bakov nad Jizerou část. z p.p.č. 1676/1 | 356,66 |
| část. z p.p.č. 1680/20 | 430,33 |
| Rejzek Josef, Boleslavská 145, 29306 Kosmonosy Rejzková Marie, Boleslavská 145, 29306 Kosmonosy část. z p.p.č. 1680/60 | 868,51 |
| část. z p.p.č. 1680/57 | 58,70 |
| část. z p.p.č. 1680/58 | 449,08 |
| Novák Václav, adresa neznámá část. z p.p.č. 1680/59 | 138,58 |
| Bartoš Miloslav, Stakorská 130/21, 29306 Kosmonosy část. z p.p.č. 1680/56 | 82,96 |
| část. z p.p.č. 1680/55 | 560,44 |
| Karlová Hana, Jelínkova 55/18, 29306 Kosmonosy Novák Václav, Jelínkova 55/18, 29306 Kosmonosy část. z p.p.č. 1680/28 | 1235,18 |
| SJM Líman Josef, Bezděčín 34, 29301 Mladá Boleslav SJM Límanová Jiřina, Rybničná 233/6, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav část. z p.p.č. 1680/22 | 555,41 |
| SJM Dubský Milan a Dubská Alena, Máchova 859, 29306 Kosmonosy část. z p.p.č. 1680/30 | 2963,41 |
| SJM Čedík Jiří Ing. a Čedíková Monika Ing., Braunerova 1712, 25263 Roztoky část. z p.p.č. 1680/29 | 380,26 |
| Kupcová Emilie, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy Kupcová Emilie, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy Kupec František, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy Kupec Václav, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy Šulcová Žofie, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy část. z p.p.č. 1680/52 | 63,73 |
| část. z p.p.č. 1680/53 | 95,81 |
| Zábory pozemků pro plochy technické infrastruktury vlastnické právo označení pozemku vše k.ú. č.669857 Kosmonosy | plocha v m ² |
| Město Kosmonosy, Debřská 223/1, 29306 Kosmonosy část. z p.p.č. 1680/77 | 3,48 |

| | |
|---|-------------------------|
| Somberg Jiří MUDr., Tesařská 115/26, 29306 Kosmonosy | |
| část z p.p.č. 1680/66 | 83,41 |
| část z p.p.č. 1680/62 | 101,23 |
| Burešová Alena, náměstí Antonína Pecáka 7, Točná, 14300 Praha 4 | |
| Rudlová Jana, Mlýnská 802, Malenovice, 76302 Zlín | |
| Rudlová Španielová Dagmar, Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1 | |
| Šléglová Blanka, Lípy 219, 29306 Kosmonosy | |
| Teplá Jitka, Lípy 219, 29306 Kosmonosy | |
| část z p.p.č. 1680/68 | 99,00 |
| Vojtová Božena, adresa neznámá | |
| část z p.p.č. 1680/70 | 123,70 |
| SJM Líman Josef, Bezděčín 34, 29301 Mladá Boleslav | |
| SJM Límanová Jiřina, Rybníčná 233/6, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav | |
| část z p.p.č. 1680/22 | 89,15 |
| SJM Dubský Milan a Dubská Alena, Máchova 859, 29306 Kosmonosy | |
| část z p.p.č. 1680/30 | 321,53 |
| Karlová Hana, Jelínkova 55/18, 29306 Kosmonosy | |
| Novák Václav, Jelínkova 55/18, 29306 Kosmonosy | |
| část z p.p.č. 1680/28 | 63,89 |
| Svobodová Jitka, Červíčková 531/32, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou | |
| Večerníková Jitka, Na tvrzi 580, 29404 Dolní Bousov | |
| Zeman Josef, Krátká 1079, 29401 Bakov nad Jizerou | |
| část z p.p.č. 1680/20 | 304,78 |
| Stará Jana Mgr., Táborská 614/38, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav | |
| část. z p.p.č. 1680/73 | 165,68 |
| SJM Somberg Jiří MUDr. a Sombergová Zdenka, Tesařská 115/26, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/67 | 46,09 |
| Zábory pozemků pro veřejná prostranství | |
| vlastnické právo | |
| označení pozemku vše k.ú. č.669857 Kosmonosy | plocha v m ² |
| Stará Jana Mgr., Táborská 614/38, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav | |
| část. z p.p.č. 1680/73 | 5504,54 |
| část. z p.p.č. 1676/3 | 296,67 |
| SJM Somberg Jiří MUDr. a Sombergová Zdenka, Tesařská 115/26, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/67 | 252,98 |
| část. z p.p.č. 1680/64 | 179,75 |
| část. z p.p.č. 1680/65 | 70,44 |
| Somberg Jiří MUDr., Tesařská 115/26, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/62 | 2036,47 |
| část. z p.p.č. 1676/2 | 232,48 |
| část. z p.p.č. 1680/66 | 778,42 |
| část. z p.p.č. 1680/61 | 381,58 |

| | |
|---|---------|
| Burešová Alena, náměstí Antonína Pecáka 7, Točná, 14300 Praha 4 | |
| Rudlová Jana, Mlýnská 802, Malenovice, 76302 Zlín | |
| Rudlová Španielová Dagmar, Myslíkova 174/23, Nové Město, 11000 Praha 1 | |
| Šlégllová Blanka, Lípy 219, 29306 Kosmonosy | |
| Teplá Jitka, Lípy 219, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/68 | 1022,92 |
| Dutý Jaroslav, Stakorská 137/18, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/71 | 428,31 |
| část. z p.p.č. 1680/1 | 224,30 |
| Svobodová Jitka, Červíčková 531/32, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou | |
| Večerníková Jitka, Na tvrzi 580, 29404 Dolní Bousov | |
| Zeman Josef, Krátká 1079, 29401 Bakov nad Jizerou | |
| část. z p.p.č. 1680/21 | 129,11 |
| část. z p.p.č. 1676/1 | 1924,84 |
| část. z p.p.č. 1680/20 | 1948,68 |
| Vojtová Božena, adresa neznámá | |
| část. z p.p.č. 1680/70 | 724,24 |
| Flek Rudolf, Smetanova 129, 29401 Bakov nad Jizerou | |
| část. z p.p.č. 1680/72 | 224,45 |
| Rypáková Ludmila, Štefánikova 650/21, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav | |
| Řezáč František Ing., Karla Veselého 1026, 29306 Kosmonosy | |
| Řezáč Vlastimil, Štefánikova 650/21, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav | |
| část. z p.p.č. 1680/69 | 1000,06 |
| Rejzek Josef, Boleslavská 145, 29306 Kosmonosy | |
| Rejzková Marie, Boleslavská 145, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/58 | 205,93 |
| Novák Václav, adresa neznámá | |
| část. z p.p.č. 1680/59 | 372,42 |
| Bartoš Miloslav, Stakorská 130/21, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/55 | 167,01 |
| Kupcová Emilie, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy | |
| Kupcová Emilie, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy | |
| Kupec František, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy | |
| Kupec Václav, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy | |
| Šulcová Žofie, Horní Stakory, 29301 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/52 | 156,54 |
| Karlová Hana, Jelínkova 55/18, 29306 Kosmonosy | |
| Novák Václav, Jelínkova 55/18, 29306 Kosmonosy | |
| část. z p.p.č. 1680/28 | 1689,60 |
| SJM Líman Josef, Bezděčín 34, 29301 Mladá Boleslav | |
| SJM Límanová Jiřina, Rybničná 233/6, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav | |
| část. z p.p.č. 1680/22 | 205,52 |

SJM Dubský Milan a Dubská Alena, Máchova 859, 29306 Kosmonosy
část. z p.p.č. 1680/30 843,48

SJM Čedík Jiří Ing. a Čedíková Monika Ing., Braunerova 1712, 25263 Roztoky
část. z p.p.č. 1680/29 384,01

D.1. Technická infrastruktura

Řešení technické infrastruktury vychází z místních podmínek a platného ÚPO Kosmonosy. V ÚS Z16 je technická infrastruktura řešena v rozsahu umožňujícím výstavbu a provoz rodinných domů a současně chránícím životní prostředí. Prvky civilní ochrany, navržené v platném ÚPO Kosmonosy, nejsou měněny. Umístění sloupů veřejného osvětlení je orientačně zakresleno ve výkresové části dokumentace.

D.1.1. Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií, je pro území řešené ÚS Z16 zajištěno návrhem 2 trafostanic VN/NN, napojených z prostoru stávající trafostanice 276198 - Jelínkova podzemním kabelovým vedením. Navržené kioskové trafostanice VN/NN budou umístěny vždy v rámci pozemku určeného pro technickou infrastrukturu.

Celková délka navrhovaného kabelového připojení je cca 1427,96 m. Ochranné pásmo podzemního kabelu VN je 1m, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné.

V případě, že by bylo nutné (s ohledem na předpokládanou spotřebu el. energie) posílit severozápadní část území zastavitelné plochy Z16 je možné umístit další trafostanici VN/NN do pozemku ZV07 či ZV03. Umístění podzemního kabelu VN a trafostanice VN/NN do veřejného prostoru je závazné, přesné umístění bude předmětem řešení dokumentace pro územní rozhodnutí v návaznosti na požadované odběry el. energie. Podzemní kabely NN a jednotlivé přípojky k rodinným domům nejsou předmětem řešení ÚS Z16. Ty budou řešeny v dokumentaci pro územní rozhodnutí podle konkrétních požadavků jednotlivých stavebníků, respektive vlastníků stavebních pozemků v době zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí.

D.1.2. Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je zajištěno na souladu s požadavky provozovatele (VaK Mladá Boleslav) ze dvou bodů.

První z nich se nachází ve Stakorské ul. u čp. 855, jde o napojení z LT 80 a je jím zásobována dolní část řešeného území (až po výškovou kótu cca 262 – 264 m.n.m), umožňující výstavbu cca 67 RD. Předpokládaná bilance potřeby vody pro tuto část území :

- počet cca 67 rodinných domů
- počet bytových jednotek cca 83 při průměrné obsazenosti 3 obyv. / byt
- celkový počet obyvatel 249 s průměrnou potřebou 100 l / den
- celková potřeba pitné vody pro návrh rozvodů pitné vody 24900 l tj. 24,9m³
- celková délka navrhovaných rozvodů cca 1516,17 m

Druhý bod pro napojení se nachází v Tesařské ul., jde o napojení z LT 80 a je jím zásobována horní část řešeného území (od výškové kóty cca 262 – 264 m.n.m výše), umožňující výstavbu cca 48 RD. Předpokládaná bilance potřeby vody pro tuto část území :

- počet cca 48 rodinných domů
- počet bytových jednotek cca 64 při průměrné obsazenosti 3 obyv. / byt
- celkový počet obyvatel 192 s průměrnou potřebou 100 l / den
- celková potřeba pitné vody pro návrh rozvodů pitné vody 19200 l tj. 19,2m³
- celková délka navrhovaných rozvodů cca 1017,52 m

Celková maximální předpokládaná denní potřeba pitné vody dle ÚS Z16 je 44,1 m³. S využitím pitné vody pro účely zavlažování zahrad RD se v ÚS Z16 neuvažuje. Případné využití pitné vody pro rodinné bazény je podmíněno souhlasem provozovatele. Ochranné pásmo vodovodu do DN 500mm je

1.5m, větší než DN 500mm, či uloženým v hloubce větší než 2,5m na obě strany od líce potrubí, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné.

Na vodovodních řadech budou osazeny hydranty, pokud to tlakové poměry umožní budou uvedeny jako hydranty požární. Pro řešení požadavků protipožární ochrany se s plnohodnotným využitím hydrantů pro požární bezpečnost staveb ve smyslu ČSN 730873 neuvažuje. V území jsou navrženy dvě podzemní požární nádrže.

Odvod a likvidace splaškových vod

Odvod a likvidace splaškových vod z řešeného území je v ÚS Z16 řešena návrhem dvou rozvětvených řadů.

Východní řad umožňuje gravitačně svést splaškové vody do nejnižšího bodu na východní straně řešeného území, odkud jsou z přečerpávací stanice přečerpávány do stávající jednotné kanalizace ve Stakorské ulici. Délka gravitačních řadů splaškové kanalizace je 573,82 m, délka výtlačného řadu splaškové kanalizace je 343,37 m.

Západní řad umožňuje gravitačně svést splaškové vody z většiny území až do napojovacího bodu ve Stakorské ulici. Pět pozemků na jižním okraji Z16 při Stakorské ulici je řešeno pomocí gravitačního svedení splaškových vod do malé přečerpávací stanice, odkud jsou splaškové vody přečerpávány do navrhovaného gravitačního řadu. Alternativním řešením může být vybavení objektů na uvedených pozemcích samostatným přečerpáváním splaškové kanalizace do gravitačních řadů. Délka gravitačních řadů splaškové kanalizace je 1338,63 m, délka výtlačného řadu splaškové kanalizace je 35,75 m.

Odvod a likvidace dešťových vod

Řešení likvidace dešťových vod v území pomocí vsaku je, s ohledem na geologickou skladbu zemních vrstev a fakt, že na části území je vymezen dočasně uklidněný sesuv a uklidněný sesuv, nepřijatelné. Návrh likvidace a odvodu srážkových vod v území řešeném US Z16 vychází z požadavku zachytit přívalové srážky ze všech zastavěných ploch, zpevněných a nepropustných povrchů v území v min. objemu 20mm/m².

Likvidace dešťových vod na jednotlivých stavebních pozemcích musí být řešena v rámci konkrétního stavebního pozemku jímáním do nepropustné nádrže v minimálním objemu splňující výše uvedený požadavek. Tento požadavek se vztahuje na veškeré stavby, zpevněné plochy a nepropustné povrchy realizované v rámci výstavby, jakož i na veškeré následné přestavby, přístavby a stavební úpravy. Každý stavebník je povinen výpočtem doložit, že požadavek na jímání srážkových vod na svém pozemku splňuje. Jímaná srážková voda může být v suchém období využita k závlivce.

Likvidace dešťových vod z veřejných prostranstvích (ze všech zpevněných ploch komunikací, vjezdů a chodníků) je řešena odvodem z území pomocí dešťové kanalizace svedené do retenčních nádrží s následným regulovaným přečerpáváním do jednotné kanalizace. Celkem jsou navrženy tři oblasti, ze kterých je svedena srážková voda do retenčních nádrží.

Oblast západ:

- celková plocha zpevněných nepropustných povrchů 12933,92m²
- délka kanalizačních řadů 1260,08 m
- požadovaný objem pro zadržení srážkové vody 258,68m³
- plocha nádrže 365,57m² dno, 530,20m² nejvyšší hladina, průměrná hloubka 1,5m,
- celk. objem nádrže cca 665,13m³, min. objem pro zachování zahradnického využití nádrže 180,00m³
- objem nádrže využitelný pro zadržení a následný odvod srážkových vod 485,13 m³
- retenční nádrž bude vybavena stabilním zařízením pro odběr vody, zejména pro požární účely

Oblast střed:

- celková plocha zpevněných nepropustných povrchů 825,92m²
- délka kanalizačních řadů 146,53 m
- požadovaný objem pro zadržení srážkové vody 16,52m³
- plocha nádrže 50,57m² dno, 116,27 m² nejvyšší hladina, průměrná hloubka 1,5m,
- celkový objem nádrže cca 83,42m³, min. objem pro zachování zahradnického využití nádrže 25,00m³
- objem nádrže využitelný pro zadržení a následný odvod srážkových vod 58,42 m³

Oblast východ:

- celková plocha zpevněných nepropustných povrchů 5357,75m²

- délka kanalizačních řadů 610,76 m
- požadovaný objem pro zadržení srážkové vody 107,16m³
- plocha nádrže 98,57m² dno, 196,27 m² nejvyšší hladina, průměrná hloubka 1,5m,
- celkový objem nádrže cca 221,13m³, min. objem pro zachování zahradnického využití nádrže 50,00m³
- objem nádrže využitelný pro zadržení a následný odvod srážkových vod 171,13 m³
- retenční nádrž bude vybavena stabilním zařízením pro odběr vody, zejména pro požární účely.

Tvarování retenčních nádrží uvedených v ÚS Z16 je pouze orientační, nezbytné pro stanovení objemových parametrů. Konkrétní tvarové řešení bude závislé na návrhu zahradnických úprav. Východní retenční nádrž je propojena se středovou nádrží otevřeným vedením občasného vodního toku, jeho účelem je dorovnávat hladiny v nejmenší nádrži v období sucha. Vedení tohoto toku lze prostorově i plošně upravit a vkomponovat jej do zahradních úprav. Ochranné pásmo kanalizace do DN 500mm je 1.5m, větší než DN 500mm, či uloženým v hloubce větší než 2,5m na obě strany od líce potrubí, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné.

D.1.3. Zásobování plynem

Zásobování plynem je řešeno navržením odbočky z VTL plynovodu DN200 do regulační stanice VTL/STL. Z regulační stanice jsou pak navrženy rozvody STL plynu řešeným územím. Navržený napojovací bod je ze strany provozovatele (RWE Distribuční služby s.r.o.) akceptovatelný, v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí bude upřesněn. V ÚS Z16 je navržena větvená síť plynovodu STL umožňující napojení všech pozemků určených k bytové výstavbě. Celková délka navrhovaného plynovodu VTL je 7,00 m, plynovodu STL 1823,78 m. Ochranné pásmo plynovodů STL je na obě strany 1m od potrubí, ve výkresové části dokumentace s ohledem na použité měřítko je nezobrazitelné. Ochranné pásmo plynovodu a zařízení VTL je 4 m od potrubí či obrysu zařízení, bezpečnostní pásmo 20 m.

D.1.4. Sdělovací sítě a zařízení

Stávající sdělovací sítě a ochranná pásma radioreléových spojů jsou v ÚS Z16 respektována. Nová vedení sdělovacích sítí a zařízení nejsou v ÚS Z16 navrhována. Pro připojení na televizní signál, internet a telefon budou použita mobilní bezdrátová připojení.

D.2. Dopravní infrastruktura, prostupnost územím

Dopravní obsluha řešeného území je v ÚS Z16 řešena návrhem ploch místních komunikací ve funkční skupině C (DS2C), ty tvoří základní dopravní kostru řešeného území a ve funkční podskupině D1 (DS1D) - obytné zóny, tj. komunikace s přístupem dopravy za stanovených podmínek podle zvl. předpisů, doplňujících dopravní kostru a umožňujících dopravní obsluhu všech stavebních pozemků. Vymezené pozemky pro realizaci dopravních staveb jsou navrženy převážně pro obousměrné komunikace v šíři veřejného prostranství 10,5m až 15,0m podle dopravního významu u DS2C, a 8,0m až 15,0m u DS1D. Je navržen pouze jeden úsek jednosměrné komunikace DS1D v min. šíři veřejného prostranství 6,5m. Účelová komunikace navržená v ÚS Z16 je v šíři veřejného prostranství 8,0m. Samostatné chodníky (min. šířka 1,5m) jsou navrženy u komunikací DS2C a při Stakorské silnici, která plní funkci DS2B.

Šířky nově navržených dopravních ploch odpovídají příslušným požadavkům. U stávajících místních komunikací je navrženo jejich rozšíření, aby splňovaly příslušné prostorové parametry. Nájezdové prahy jsou navrženy v místech křižovatek tak, aby vlastní křižovatka byla vyvýšena. Nájezdové prahy budou provedeny v červené či hnědé barvě (shodně s vjezdy). U obousměrných komunikací je navržen dopravní prostor o šíři 4,5 m u DS1D a 5,5 m u DS2C. Navržená dopravní obsluha území splňuje požadavky civilní ochrany, je zajištěna průjezdnost územím pro vozidla integrovaného záchraného systému.

Povrchová úprava zpevněných částí komunikací, chodníků, vjezdů na stavební pozemky a parkovací stání bude nepropustná, s krycí živou vrstvou, obrubníky mezi zpevněnou částí vozovky či chodníku a přírodním nezpevněným povrchem. Nezpevněné části dopravního prostoru budou minimálně zatravněny, v místech nebránících výhledu do křižovatek osazeny keřovou či stromovou vegetací.

Doprava v klidu je řešena v platném ÚPO Kosmonosy stanovením podmínky: „u nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním

pozemku“. Pro nahodilé návštěvy je v území zajištěna možnost parkování pro 125 osobních vozidel, to znamená, že na 1 stání připadá 0,92 RD či 1,176 BJ.

D.3. Občanské vybavení

Z hlediska občanského vybavení jsou v ÚS Z16 vymezeny pozemky pro umístění sítí technické infrastruktury, dopravy a pro veřejnou zeleň. Problematice technické infrastruktury a dopravní infrastruktury jsou věnovány samostatné kapitoly. Do občanského vybavení jsou zařazeny plochy zeleně na veřejných prostranstvích, které dle potřeby lze doplňovat mobiliářem pro obyvatele (lavičky prvky dětských hřišť, drobné sportovní vybavení atd..

D.3.1. Požární ochrana a civilní ochrana obyvatel

Požární ochrana území Z16 je v rámci ÚS Z16 řešena návrhem dvou podzemních požárních nádrží (s předpokládaným objemem každé nádrže cca 14m³) umístěných na navrhovaných pozemcích T03 a T04. Dále jsou navrženy dvě retenční nádrže se stabilním zařízením pro odběr vody pro požární účely.

Na vodovodních řadech budou osazeny hydranty, pokud to tlakové poměry umožní budou uvedeny jako hydranty požární. Parametry místních komunikací jsou navrženy tak, aby umožnily průjezd a příjezd do všech částí řešeného území vozidly integrovaného záchranného systému. Jiná opatření z hlediska požární a civilní ochrany obyvatel nejsou navrhována.

D.3.2. Stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrná místa pro separovaný odpad

Sběr domovního odpadu bude prováděn pomocí sběrných nádob v provedení umožňující jejich vysypání do vozu pro sběr domovního odpadu. Tyto nádoby budou umístěny na pozemku stavebníka, v rámci oplocení tak, aby byly volně přístupné pro pracovníky zajišťující odvoz domovního odpadu. Pro sběr separovaného odpadu, jako jsou plasty, papír, tetrapack obaly, sklo atd, jsou navržena dvě místa pro umístění sběrných kontejnerů. Ty jsou v maximální docházkové vzdálenosti cca 250m od nejvzdálenějšího zastavitelného pozemku.

D.3.3. Veřejná prostranství

Veřejným prostranstvím jsou pozemky pro veřejnou komunikaci označené K01, K02, K03, K04, K05, K06 a K07. V rámci uvedených ploch připadá na plochy veřejné zeleně 6833,17m². Veřejným prostranstvím jsou pozemky pro veřejnou zeleň ZV01, ZV02, ZV03, ZV04, ZV05, ZV06, ZV07, ZV08 a ZV09. Celková rozloha pozemků je 15744,62m².

Veřejným prostranstvím jsou pozemky pro izolační a veřejně přístupnou zeleň ZO01, ZO02, ZO03 a ZO04. Celková rozloha pozemků je 5369,92m².

E.1. Zemědělský půdní fond

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována pomocí BPEJ - bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou vymezeny a zakresleny v mapových podkladech ÚAP. V řešeném území ÚS Z16 se nacházejí typy 3.12.10, 3.19.01, 3.30.01, 3.47.00, 3.20.01, 3.20.11, 3.20.41, 3.28.14 a 3.37.16. V tomto území nejsou evidovány investice do půdního fondu. Rozsah vynětí ze zemědělského půdního fondu je shodně s metodikou vynětí ZPF v územních plánech počítán v hektarech na tři desetinná místa.

| BPEJ | TŘO | lokalita | kultura ZPF | výměra (ha) | celkem (ha) |
|--|-----------|--|-------------|-------------|--------------|
| Územní studie Z16 -Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí | | | | | |
| 3.12.10 | II | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,806 | |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,147 | |
| | | DS1D - místní komunikace IV.tř, funkční podskupina D1 | | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,241 | |
| | | ZV - plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích | | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,260 | |
| Celkem | | | | | 1,454 |

| | | | | |
|----------------|------------|--|-----------|--------------|
| 3.19.01 | III | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,026 |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,018 |
| | | ZO - plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,139 |
| Celkem | | | | 0,183 |
| 3.30.01 | III | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 1,065 |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,353 |
| | | DS1D - místní komunikace IV.tř, funkční podskupina D1 | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,020 |
| | | DSU - účelové komunikace veřejně přístupné, polní a lesní cesty | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,078 |
| | | TI - plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,062 |
| | | ZV - plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,646 |
| Celkem | | | | 2,224 |
| 3.47.00 | III | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,293 |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,047 |
| | | ZV - plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,002 |
| Celkem | | | | 0,342 |
| 3.20.01 | IV | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,168 |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,073 |
| | | DS1D - místní komunikace IV.tř, funkční podskupina D1 | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,052 |
| | | TI - plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,008 |
| | | ZV - plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,097 |
| Celkem | | | | 0,398 |
| 3.20.11 | IV | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 3,847 |
| | | DS2B - místní komunikace III.tř, funkční skupina B2 | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,010 |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,708 |
| | | DS1D - místní komunikace IV.tř, funkční podskupina D1 | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,213 |
| | | TI - plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,056 |
| | | ZV - plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,159 |
| | | | | |

| | | | | |
|---|-----------|--|-----------|---------------|
| | | ZO - plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,330 |
| Celkem | | | | 5,323 |
| 3.20.41 | IV | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,226 |
| | | DS1D - místní komunikace IV.tř, funkční podskupina D1 | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,003 |
| Celkem | | | | 0,229 |
| 3.28.14 | IV | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 2,945 |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,231 |
| | | DS1D - místní komunikace IV.tř, funkční podskupina D1 | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,244 |
| | | TI - plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,013 |
| | | ZV - plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,261 |
| Celkem | | | | 3,694 |
| 3.37.16 | V | BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,362 |
| | | DS2C - místní komunikace III.tř, funkční skupina C | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,041 |
| | | DS1D - místní komunikace IV.tř, funkční podskupina D1 | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,069 |
| | | TI - plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě | | |
| | | Z 16 | orná půda | |
| | | ZV - plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích | | |
| | | Z 16 | orná půda | 0,002 |
| Celkem | | | | 0,474 |
| Celkové zábory v zastavěném území obce | | | | 14,321 |

F.1. Podmínky pro věcnou a časovou koordinaci využití území,

Využití území pro výstavbu je podmíněno věcnou koordinací, tj. provedením parcelace stávajících pozemků - rozdělením a sloučením dělených částí pozemků do pozemků vymezených pro výstavbu, pro komunikace, pro technickou infrastrukturu, pro zeleň na veřejném prostranství a pro zeleň ochrannou a izolační. Využití území řešeného ÚS Z16 je rozděleno do časových etap A až E. V podstatě se jedná o dvě časově na sobě nezávislé etapy A a B, které lze realizovat samostatně. Na ně pak lze samostatně navázat s etapami D a E. Etapou C pak lze celou výstavbu ukončit. Z hlediska věcné koordinace využití území je nutné zajistit celé území sítěmi technické infrastruktury v podstatě v rámci první etapy. Podmínky pro uplatnění časové koordinace v oblasti sítí technické infrastruktury s ohledem na nutnost jejich napojení z různých stran nelze stanovit. Přehled jednotlivých etap je na výkresu č.05 - výkresu parcelace.

F.2. Podmínky a doporučení pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí

Před zpracováním dokumentace pro územní řízení je nutné dohodnout podmínky pro připojení plynovodu VTL na stávající vedení, podmínky pro umístění regulační stanice VTL/STL a rozvody plynu STL řešeným územím s RWE Distribuční služby s.r.o..

Před zpracováním dokumentace pro územní řízení je nutné, v závislosti na požadovaném investičním záměru, prověřit umístění trafostanic VN/NN a podmínky jejich napojení kabelovým vedením VN a rozvody NN u ČEZ Distribuce, a.s..

Před zpracováním dokumentace pro územní řízení je nutné v závislosti na požadovaném

investičním záměru, prověřit možnosti napojení rozvodů pitné vody a ověřit zda stávající vodovodní a kanalizační síť je dostatečně chráněna. Rovněž je nutné dohodnout podmínky pro regulované přečerpávání srážkových vod do stávající kanalizační sítě.

Dopravní řešení v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí musí umožnit průjezd požárních vozidel.

Doporučuje se řešit umístění nepropustných jámek srážkových vod tak, aby k nim byl zajištěn bezpečný příjezd,

Podmínky pro zakládání vyplývají z příslušných průzkumů. Stavební objekty lze zakládat plošně, na základových pasech případně na základové desce. Založení komunikací bude záviset na jejich poloze, na severu bude nutné po odstranění humozní vrstvy počítat s přítomností kamenů a balvanů, ale zároveň s možností dosáhnout požadované parametry v úrovni pláň pouze prostým hutněním, zatímco v ostatních partiích bude za daným účelem i s ohledem na výše uvedené vlastnosti jemnozrnných zemin nutné provést stabilizaci vhodným médiem a navíc ve střední partii zájmového území separovat větší kameny a balvany, aby nedošlo k porušení zemní frézy, která bude mísit jemnozrnné zeminy s vhodným stabilizačním médiem (dorasol, vápno).

Hloubení výkopů pro podzemní sítě, stejně jako hloubení výkopů pro základové konstrukce bude velmi ztíženo na severu území, kde bude nutné počítat s vyššími náklady na zemní práce, s nasazením adekvátní techniky včetně bouracích kladiv, případně skalní frézy nebo dokonce i s použitím trhavin. Navázání navržených komunikací na Stakorskou silnici se provede prostřednictvím násypového tělesa, které by mělo být založeno po odstranění humozních vrstev na vhodně vyspádané a stabilizované pláni s tím, že bazální vrstvy násypu bude tvořit propustné drcené kamenivo frakce 63-125 mm, které bude díky vysoké mezerovitosti fungovat jako celoplošná drenáž – samozřejmě s vazbou na odvodňovací systém, který bude projektován i s ohledem na nemožnost vsakovat srážkové vody z komunikací. Propustný násyp na jihu se zároveň nestane nepropustnou plombou před Stakorskou silnicí, která by mohla ohrožovat jak stabilitu silnice, tak i vodní režim v jejím okolí. V úrovni cca 1 m nad terénem bude na vrstvy drceného kameniva frakce 63-125 mm položena geotextílie a na ni pak stabilizované zeminy (budou-li k dispozici) nebo raději další vrstvy šterkodrti (bez geotextílie) frakce 32-63 mm a 0-63 mm s tím, že zajištění stability svahů násypu lze řešit s pomocí mírného vyspádování, lavic, nebo při nedostatku místa s pomocí tzv. armovaných svahů při využití geomříží.

Vzhledem k morfologii lokality je vhodné zabývat se stabilitou svahu především v tom smyslu, že je nutné si při jakýchkoli návrzích týkajících se změny morfologie a vodního režimu v tom kterém místě řešeného území uvědomit, že střední a jižní partie je tvořena dominantně jemnozrnnými sedimenty, které se v nepříznivých poměrech, především při jejich vyšším provlhčení mohou stát kluznou resp. smykovou plochou.

Zásadní podmínkou likvidace a odvodu srážkových vod pro veškeré stavební objekty je zachycení přívalových srážek ze všech zastavěných ploch, zpevněných a nepropustných povrchů v území v min. objemu 20mm/m² do nepropustných jámek. U veřejných prostranstvích (ploch komunikací, chodníků, parkovacích ploch, zpevněných vjezdů na stavební pozemky musí být srážkové vody svedeny do retenčních nádrží s řízeným odvodem srážkových vod do kanalizace tak, jak je uvedeno v ÚS Z16.

Na základě výsledků biologického hodnocení vydal Magistrát města Mladá Boleslav – odbor životního prostředí souhlasné stanovisko Č.j.: ŽP-336.2-22694/2015 ze dne 3.10. 2016 k možnosti využití plochy Z16. za podmínek, že investor splní návrh ochranných opáření dle biologického průzkumu:

- 1. Veškeré terénní úpravy budou provedeny mimo hlavní období reprodukce zjištěných zvláště chráněných druhů živočichů tj. mimo období 10.3.-20.8. běžného roku (hnízdění a reprodukce živočichů). Odstraňování porostů dřevin bude vymezeno stavebním zábořem, okolní porosty nebudou poškozeny.
- 2. Investor zajistí po celou dobu terénních úprav a prací související se zásahem do biotopu odborný biologický dozor (odborně způsobilá osoba). V případě aktuálního zjištění výskytu zvláště chráněného druhu v prostoru terénních prací, odborně způsobilá osoba bezodkladně navrhne potřebná opáření k jeho ochraně, která budou pro žadatele závazná - například žadatel zajistí prostřednictvím odborně způsobilé osoby, záchranný transfer zjištěných zvláště chráněných druhů na vhodné biotopy v okolí.

- Pokud investor nezajistí ochranná opatření dle biologického průzkumu, musí si dle § 56 zákona zajistit pro všechny zvláště chráněné druhy dle biologického průzkumu výjimku ze zákazů. Příslušným orgánem ochrany přírody je Krajský úřad Středočeského kraje.

F.3. Ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem

Vlastnická práva k nemovitostem (stávající i nově vzniklá na základě realizace ÚS Z16) s výjimkou uvedených v kapitole G. jsou a budou respektována dle právních předpisů ČR. K navrhovaným stavebním pozemkům je v ÚS Z16 vždy zajištěn příjezd a přístup ze stávajícího či navrhovaného veřejného prostranství. Všechny veřejné dopravní plochy a plochy pro sítě technické infrastruktury musí být v době, kdy stavebník bude žádat o územní rozhodnutí či územní souhlas pro bytovou výstavbu ve vlastnictví Města Kosmonosy či správce příslušné sítě technické infrastruktury, případně musí být dohodou o smlouvě budoucí zajištěno, že tyto plochy budou na výše uvedené převedeny. Stávající práva týkající se vstupů a vjezdů na zemědělské pozemky a neplodnou půdu, pokud není navrhováno jejich dělení či scelení, nejsou ÚS Z16 dotčena.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Plošné vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření je vztaženo k mapovému podkladu (oficiální vektorová digitální katastrální mapa - DKM) poskytnutému ke zpracování ÚS městem Kosmonosy. Pozemky vymezené ÚS Z16 pro místní komunikace a technickou infrastrukturu jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb a opatření. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění dále uvedených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, lze v souladu s ustanoveními § 170 stavebního zákona odejmout nebo omezit.

| označení navrhovaných pozemků v ÚS Z16 | předpokládaný rozsah |
|--|----------------------|
| K01 plocha pro DS2B | 97,66 |
| K02 část pro plochy DS2C a DS1D | 6744,69 |
| K03 pro plochy DS2C a DS1D | 2650,43 |
| K04 část pro plochy DS2C a DS1D | 2483,84 |
| K05 pro plochy DS2C a DS1D | 7429,72 |
| K06 část pro plochy DS2C a DS1D | 5455,75 |
| K07 pro plochy DS2C a DSU | 1039,57 |
| T01 plocha pro TI | 222,70 |
| T02 plocha pro TI | 340,66 |
| T03 plocha pro TI | 133,90 |
| T04 plocha pro TI | 83,41 |
| T05 plocha pro TI | 621,26 |
| ZO01 část pro plochu ZO | 1963,71 |
| ZO02 plocha pro ZO | 1821,17 |
| ZO03 plocha pro ZO | 383,06 |
| ZO04 plocha pro ZO | 520,60 |

dále jde o veřejně prospěšné stavby:

- pro technickou infrastrukturu - trafostanice VN/NN
- pro technickou infrastrukturu - kabelové vedení el. energie VN
- pro technickou infrastrukturu - rozvody pitné vody (veřejný vodovod)
- pro technickou infrastrukturu - rozvody plynu STL
- pro technickou infrastrukturu - splašková kanalizace
- pro technickou infrastrukturu - dešťová kanalizace
- pro technickou infrastrukturu - otevřené vedení dočasných vodních toků
- pro technickou infrastrukturu - zatrubněné vedení dočasných vodních toků

H.1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

ÚS Z16 Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí je řešena v souladu s platným ÚPO Kosmonosy a jejím zadáním.

V rámci přípravných prací bylo provedeno „Měření hluku automobilové dopravy na rychlostní

silnici R10“, zprac. Karel Hájek - PC ENTER, Skokanská 444, Liberec 19, - listopad 2012, dále „Autorizované měření hluku v místě nejbližším k dálnici D10 (dříve R10)“. Protokol o autorizovaném měření č.52/2016 vydal ECOMOST s.r.o., Budovatelů 2957, Most, Ing. Karel Hájek, - červen 2016. Na základě výše uvedených měření vydala Krajská hygienická stanice pod. Č.j.:KHSSC 57714/2014 a pod Č.j.: KHSSC 17100/2016 s konstatováním, že požadované hygienické limity jsou prokazatelně dodrženy s dostatečnou rezervou.

Dále v rámci přípravných prací byly provedeny „Inženýrsko-geologický průzkum Kosmonosy - parcela č.1680/1 - Nad Stakorskou silnicí, zprac. GIS - RNDr. Roman Vybíral Dlouhá 389, Liberec 25, - březen 2015 a „Inženýrsko-geologický průzkum Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí - II. etapa, zprac. GIS - RNDr. Roman Vybíral Dlouhá 389, Liberec 25, - březen 2015. Zjištění z výše uvedených průzkumů podrobněji specifikují geologické charakteristiky území. Dále byly provedeny „Přírodovědný průzkum Kosmonosy - Nad Stakorskou silnicí“, zprac. JESIS CZ s.r.o.Paní Zdislavy 2353, Česká Lípa, Mgr. Pavel Rückl a kol., - listopad 2014 a „Biologický průzkum - posouzení Kosmonosy Nad Stakorskou silnicí I. a II. etapa“, zprac. JUROS, s.r.o. Doudova 544/11, Praha 4, Ing. Pavel Majer, - srpen 2016. Zjištění a poznatky z výše uvedených průzkumů Jakož i stanoviska dotčených orgánů se staly základními limity ovlivňující navržené řešení.

Urbanistická koncepce zastavitelné plochy Z16 vznikla na základě inženýrsko-geologických průzkumů, přírodovědných průzkumů, biologického posouzení, měření hladiny hluku, stanovisek dotčených orgánů (určených v zadání ÚS Z16), konzultací se stavebním úřadem za přítomnosti zastupitele města Kosmonosy a poradcem města Kosmonosy v oblasti územního plánování.

Vlastní řešení ÚS Z16 vymezuje pozemky pro komunikace, veřejná prostranství, zařízení technické infrastruktury a pozemky pro bytovou výstavbu na základě dohody zúčastněných stran. Preferuje větší rozsah veřejných prostranství a širší pozemky pro veřejné komunikace. Velikost stavebních pozemků je různorodá a umožňuje výstavbu izolovaných RD, dvojdomů a skupinových forem rodinného bydlení.

Technická infrastruktura je řešena v rozsahu umožňujícím výstavbu a komfortní provoz rodinných domů.

H.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vynětí ze ZPF nezbytná pro realizaci záměrů dle ÚS Z16 jsou v celkovém rozsahu 14,321 ha. V ploše vynětí nejsou evidovány žádné investice do ZPF.

I. Vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení připomínek uplatněných ke zveřejněnému návrhu územní studie provádí pořizovatel, Městský úřad Kosmonosy a přikládá je k dokladům o pořizování územní studie.

J. Seznam zkratk

ORP MB - obec s rozšířenou působností Mladá Boleslav

ÚPO - územní plán obce

ÚS - územní studie

RD - rodinný dům

BJ - bytová jednotka, byt pod samostatným uzavřením

ČR - Česká republika

VN - vysoké napětí el. energie

VVN - velmi vysoké napětí el. energie

NN - nízké napětí el. energie

ÚAP - územně analytické podklady

ČOV - čistírna odpadních vod

ZPF - zemědělský půdní fond

STL - středotlaké vedení

ZÚR - zásady územního rozvoje

PÚR - politika územního rozvoje

ÚSES - územní systém ekologické stability