

ÚZEMNÍ PLÁN KOTENČICE



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

leden 2023

Objednatel:

Obec Kotenčice

Kotenčice 69, 262 23 Kotenčice

zastoupená: Petrem Hlinkou, starostou

Pořizovatel:

Obecní úřad Kotenčice

Kotenčice 69, 262 23 Kotenčice

oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

Ing. Marie Wichsová, PhD.

Mgr. Alena Smrčková, PhD.

Ing. Václav Jetel

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	6
B	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
B.1	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
B.2	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky.....	8
B.3	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	9
B.4	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů	9
C	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	18
D	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5.....	18
E	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	18
F	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	18
F.1	Vymezení zastavěného území	18
F.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	19
F.3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..	22
F.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	29
F.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	38
F.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 umístování 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	47
F.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	48
F.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 § 8 katastrálního zákona	50
F.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	50
F.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	50
F.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	50
F.12 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	50
F.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, 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	50
F.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	51
F.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	51
G VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	51
H VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	53
I ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	54
J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	59
K VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	59
K.1. Vyhodnocení záborů ZPF	59
K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL.....	66
L ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	66
M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	70
M.1 Vyhodnocení připomínek ke společnému jednání o návrhu ÚP.....	70
M.2 Vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání o návrhu ÚP	77
POUŽITÉ ZKRATKY	79

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

6. Koordinační výkres	1 : 5 000
7. Výkres širších vztahů	1 : 25 000
8. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Kotenčice usnesením ze dne 30. 3. 2020 rozhodlo o pořízení Územního plánu Kotenčice. Současně určilo člena zastupitelstva obce pana Petra Hlinku ke spolupráci s pořizovatelem územního plánu.

Návrh zadání Územního plánu Kotenčice byl zpracován podle stavebního zákona v roce 2020. Pořizovatelem této změny dle tohoto zákona je Obecní úřad Kotenčice na základě příkazní smlouvy uzavřené podle § 6, odst. 2 s plněním dle § 24 výše uvedeného zákona s Ing. Renatou Perglerovou. Dne 19. 10. 2020 bylo zahájeno projednání návrhu zadání Územního plánu Kotenčice rozesláním veřejné vyhlášky dotčeným orgánům a sousedním obcím a zároveň jejím zveřejněním na úřední desce obce. Stanoviska, vyjádření a připomínky bylo možné zaslat do 20. 11. 2020.

Na základě doručených podání bylo zadání Územního plánu Kotenčice upraveno a předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Dne 10. 5. 2021 zastupitelstvo obce schválilo zadání Územního plánu Kotenčice.

Návrh Územního plánu Kotenčice na základě schváleného zadání byl zpracován v roce 2021.

Pořizovatel po předání dokumentace ke společnému jednání oznámil zahájení společného jednání o návrhu Územního plánu Kotenčice v souladu s ust. § 50 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům. Veřejnosti oznámil zahájení společného jednání doručením veřejné vyhlášky na úředních deskách obce Kotenčice se stanovenou lhůtou pro uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu s dotčenými orgány, sousedními obcemi a oprávněnými investory proběhlo dne 16. 11. 2021 od 10:00 hod. na Obecním úřadě Kotenčice. Lhůta pro doručení stanovisek a připomínek byla do 17. 12. 2021. Veřejnost byla vyzvána k podání písemných připomínek v termínu od 1. 11. 2021 do 17. 12. 2021.

Po doručení stanovisek, vyjádření a připomínek pořizovatel požádal KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska dle § 50 odst. 7 stavebního zákona z hlediska souladu s ohledem na širší vztahy a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu posoudil návrh Územního plánu Kotenčice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územní dokumentací vydanou krajem. KÚ Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu zaslal své stanovisko dne 2. 5. 2021 pod čj. 043103/2021/KUSK, ve kterém konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu ve smyslu ustanovení § 52 – 54 stavebního zákona.

Po doručení všech stanovisek, připomínek a vyjádření byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu a předány zpracovateli dokumentace.

Na základě upravené dokumentace bylo svoláno veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Kotenčice jak v elektronické podobě, tak na vývěsce s uvedením termínu pro možnost podání námitek a připomínek. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům a sousedním obcím k možnosti vydání

stanovisek a připomínek a byl zaslán dopis ostatním organizacím k podání vyjádření, a to k částem dokumentace, které se změnilly od společného jednání.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 23. 6. 2022 a možnost pro podání námitek, připomínek, stanovisek a vyjádření byla do 4. 8. 2022. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 28. 7. 2022 od 17:00 hod. v zasedací místnosti Obecního úřadu Kotenčice. Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Vyhodnocení a odůvodnění námitek a připomínek je uvedeno v kapitolách L a M tohoto dokumentu.

Po uplynutí lhůty pro doručení stanovisek k návrhu vyhodnocení námitek byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu pro úpravu dokumentace po veřejném projednání a byly předány zpracovateli územního plánu pro úpravu dokumentace před vydáním.

Dokumentace byla doplněna a následně předložena zastupitelstvu obce k vydání. Zastupitelstvo obce vydalo ÚP dne usnesením č.

B VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

B.1.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Územní plán je zpracován v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 9. 2021.

Návrh ÚP respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (14a), (16), (20), (20a), (22), (23), (25), (28), (30). Správní území není zařazeno do rozvojové oblasti ani rozvojové osy a není dotčeno plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

Dle aktuálního znění PÚR ČR je řešené území zařazeno do SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán v souladu s úkoly pro územní plánování navrhuje přírodě blízká opatření v krajině (plochy a linie krajinné zeleně, revitalizace vodních toků, rozvoj cestní sítě) pro zvýšení retenční schopnosti území, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů v území a rozdělení velkých ploch orné půdy. Stanovením intenzity využití stavebních pozemků (koeficientu zeleně) jsou vytvořeny podmínky pro zajištění dostatku ploch sídelní zeleně a hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území.

B.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 6 a 7 (dále také ZÚR SK). Zásady územního rozvoje nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012; Aktualizace č. 1 nabyly účinnosti dne 26.

8. 2015; Aktualizace č. 2 nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018; Aktualizace č. 6 nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022; Aktualizace č. 7 nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022.

Návrh ÚP řeší rozvoj území obce v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména s články (01), (06), (07) a), b), e), g).

Správní území obce není zařazeno do rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo specifické oblasti krajského významu.

Územní plán vymezuje koridor pro umístění stavby E20 – el. vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš, vymezené jako veřejně prospěšná stavba pro zlepšení kapacity a bezpečnosti nadřazené rozvodné sítě.

Koncepce rozvoje území obce zohledňuje stanovené obecné zásady péče o krajinu a zásady pro krajinu relativně vyváženou (N14).

B.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky

Územní plán je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Návrh ÚP vytváří podmínky pro výstavbu a přiměřený rozvoj všech tří složek udržitelného rozvoje území. Zlepšení podmínek pro příznivé životní prostředí zajišťují zejména tyto záměry:

- vymezení zastavitelných ploch s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu;
- stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro zajištění ochrany krajinného a sídelního rázu území;
- rozvoj cestní sítě, ploch a linií krajinné zeleně, které zajistí zvýšení ekologické stability území, zvýšení retenční schopnosti krajiny, snížení rizika půdní eroze, zvýšení biodiverzity, zvýšení migrační prostupnosti krajiny, rozdělení velkých bloků orné půdy a zlepšení obrazu krajiny.

Zlepšení podmínek pro hospodářský rozvoj zajišťují zejména návrhové plochy vymezené pro výrobu a rozšíření nabídky pracovních příležitostí v obci (Z03, Z12) a podmínky pro rozvoj nerušících podnikatelských aktivit v rámci ploch smíšených obytných venkovských.

Zlepšení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území zajišťuje zejména navržený rozvoj bydlení s ohledem na velikost a význam obce v sídelní struktuře, zlepšení kvality života obyvatel a životního prostředí rozvojem technické infrastruktury a zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel zejména doplněním cestní sítě v krajině.

Územní plán navrhuje účelné využití a prostorové uspořádání území. Navržený územní rozvoj respektuje limity využití území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Koncepce uspořádání krajiny, včetně stanovení podmínek pro využití nezastavěného území, vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, dále vytváří podmínky pro zvýšení její ekologické stability a biodiverzity, zlepšení prostupnosti krajiny, rekreační využívání krajiny, zvýšení retenční schopnosti a protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, zlepšení klimatických poměrů a také zvýšení její estetické

kvality. Plochy přestavby a zastavitelné plochy jsou vymezeny přednostně v rámci zastavěného území nebo v jeho návaznosti.

Koncepce ochrany hodnot území vychází z nutnosti zachování charakteru urbanistické struktury sídla a krajinného rázu území. Respektován a rozvíjen je i tradiční charakter zástavby a prvky drobné architektury, přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě sídla.

Územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu sídla při respektování sídelního a krajinného rázu. Uspořádání zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na zastavěné území. V nezastavěném území jsou navrhována opatření především pro zvýšení ekologické stability zemědělské krajiny vymezením prvků ÚSES, pro zajištění prostupnosti a rekreačního využívání krajiny doplněním cestní sítě s doprovodnou zelení, pro zvýšení retenční schopnosti, snížení erozní ohroženosti území, rozdělení velkých ploch orné půdy a zvýšení estetických kvalit krajiny doplněním ploch a linií krajinné zeleně. Územní plán stanovuje, které stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona lze umístit na plochách v nezastavěném území.

B.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

ÚP Kotenčice je řešen v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

B.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

B.4.1 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu ÚP

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Kotenčice následující stanoviska:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. MZP/2021/500/2650 ze dne 9. 12. 2021

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: V území obce Kotenčice se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Z tohoto důvodu nemáme proti návrhu územního plánu Kotenčice žádné námítky.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 623071/2021 ze dne 4. 11. 2021

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení S 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení S 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko: S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 135520/2021/KUSK ze dne 15. 12. 2021

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že stanoviska ze dne 26. 10. 2020 č. j. 151608/2020/KUSK, jímž byl vyloučen významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu, zůstává nadále v platnosti.

Krajský úřad dále upozorňuje, že z hlediska zvláště chráněných druhů zůstává stanovisko ze dne 26. 10. 2020 č. j. 151608/2020/KUSK nadále v platnosti.

Krajský úřad dále jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že z hlediska dalších zájmů hájených Krajským úřadem, nemá k předložené koncepci žádné připomínky.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení 13 odst. 1 písm. b) a 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem územního plánu Kotenčice ze září 2021 pro společné jednání s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce „Odhad záborů ZPF“ na straně 56 a 57 Odůvodnění územního plánu Kotenčice, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 7,07 ha v členění na:

Zastavitelné plochy – 3,10 ha, plochy přestavby – 0,48 ha, plochy změn v krajině – 2,67 ha, koridory CNZ/CNU – 0,82 ha.

Správní orgán zohlednil skutečnost, že došlo k podstatné redukci záborů ZPF oproti platné územně plánovací dokumentaci.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a §48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění

pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu územního plánu Kotenčice ze září 2021 pro společné jednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve mění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Kotenčice připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předkládanému návrhu, návrh nepředpokládá územní zásah do těchto silnic.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Kotenčice. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 45151/2021/OBÚ-02/1 ze dne 2. 11. 2021

Citace: „K Vašemu oznámení o návrhu Územního plánu Kotenčice č.j. 154/21 ze dne 01. 11. 2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 01. 11. 2021 pod č.j. SBS 45151/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh územního plánu se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.“

OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

Městský úřad Příbram, stavební úřad a územní plánování – památková péče, Tyršova 108, 261 10 Příbram, čj. MeUPB 118647/2021 ze dne 1. 12. 2021

Citace: „Městský úřad Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), obdržel dne 01. 11. 2021 oznámení o veřejném projednávání věci: Územní plán Kotenčice.

Z hlediska státní památkové péče k projednávané věci nemáme připomínky.“

Stanoviska, ve kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 129892/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 13. 12. 2021

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace Kotenčice před veřejným projednáním.

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)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou

poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb”.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD”) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD Kotenčice další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedeného vymezeného území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.“

Vyhodnocení: Požadavky uvedené ve stanovisku jsou uvedeny v koordinačním výkresu pod legendou tak, jak je požadováno. Samostatná kapitola nebude vytvořena, podmínky budou součástí současných kapitol.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 56712/2021 ze dne 8. 12. 2021

Citace: „Na základě oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu obce Kotenčice s prvky regulačního plánu, doručeného dne 01. 11. 2021 pod čj. KHSSC 56712/2021 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle ust. § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i/ a j/ zákona 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon”), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád”), a podle ust. § 82 odst. 1 a přílohy č. 2 zákona předložený návrh územního plánu obce Kotenčice. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: S projednávaným návrhem územního plánu obce Kotenčice s prvky regulačního plánu se souhlasí za splnění následující podmínky stanovené v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona:

U navržené lokality Z03 – VD, ZO bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z této lokality na stávající a navrhovanou obytnou zástavbu /lokality Z02/.

Vyhodnocení: Podmínka pro lokalitu Z02 bude doplněna do specifických podmínek využití území pro tuto lokalitu.

B.4.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů k veřejnému projednání o návrhu ÚP

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Kotenčice následující stanoviska, vyjádření a připomínky:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 22003/2022-1322-302 ze dne 13. 7. 2022

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu 52 odst. 3 stavebního zákona a dle 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko,

jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

MO ČR souhlasí s navrženými změnami řešenými v návrhu územního plánu Kotenčice, protože – změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

- 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).

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové Části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vymezené území Ministerstva obrany ČR — jev 119 je v textu i v koordinačním výkresu zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 080671/2022/KUSK ze dne 25. 7. 2022

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že stanoviska ze dne 26. 10. 2020 č.j. 151608/2020/KUSK a ze dne 15. 12. 2021 č. j. 135520/2021/KUSK, jimiž byl vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu, zůstávají nadále v platnosti.

Krajský úřad dále upozorňuje, že z hlediska zvláště chráněných druhů zůstává stanovisko ze dne 26. 10. 2020 č. j. 151608/2020/KUSK nadále v platnosti.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny podle 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem nemá žádné připomínky.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k veřejnému projednání návrhu územního plánu Kotenčice pro veřejné projednání připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy, případně není krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předkládanému návrhu, síť pozemních komunikací II. a III. tř. je stabilizovaná.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, není příslušný k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Kotenčice.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Příbram, Školní 70, 261 01 Příbram, čj. HSKL 6100-2/2022-PB ze dne 15. 7. 2022

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 23. 6. 2022. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 28193/2022/OBÚ-02/1 ze dne 27. 6. 2022

Citace: „K Vašemu oznámení o veřejném projednání návrhu Územního plánu Kotenčice ze dne 23. 06. 2022, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 24. 06. 2022 pod č.j. SBS 28193/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 56712/2021 ze dne 8. 12. 2021

Citace: „Na základě oznámení o konání veřejného projednání návrhu územního plánu obce Kotenčice, doručeného dne 23. 06. 2022 pod čj. KHSSC 34207/2022 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle ust. § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. i a j zákona 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o

změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 82 odst. 1 a přílohy č. 2 zákona předložený návrh územního plánu obce Kotenčice, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: S projednávaným návrhem ÚP obce Kotenčice se souhlasí za splnění následující podmínky stanovené v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona: U nově navržené lokality Z12 VZ výroba zemědělská a lesnická bude v rámci schvalovacích řízení v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku na navržené bydlení lokalita Z04 SV.“

Vyhodnocení: Jedná se o podmínku, která je předepsána pro navazující územní a stavební řízení.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Vyjádření oprávněných investorů:

Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, čj. PVL-54353/2022/240-Ka ze dne 1. 8. 2022

Citace: „Dopisem doručeným dne 27. 6. 2022, s přiděleným č.j. PVL-46360/2022, jste nám předložili návrh Územního plánu Kotenčice ve fázi veřejného projednání, který vypracovala fa. KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ v červnu 2022.

Návrh územního plánu předkládá následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- smíšené obytné venkovské: Z01, Z02, Z04+Z08, Z10, Z11, P01, P04, P05
- drobná výroba, služby: Z03
- zeleň a sady: Z09, P07
- veřejná prostranství: P02, P03, P06
- výroba zemědělská: Z12

A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu územního plánu Kotenčice ve fázi veřejného projednání žádnou námitku.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dává k návrhu k návrhu územního plánu Kotenčice ve fázi veřejného projednání následující připomínku:

Nadále platí naše připomínky týkající se ploch Z04, P05 a P04 uvedené v našem vyjádření ze dne 16. 12. 2021 pod zn.: PVL-87574/2021/240-Ka, k nimž v tomto stupni ÚPD nově přibyla ještě plocha P07. Územní plán na těchto plochách sice limituje využití dodržením ustanovení § 67 Vodního zákona o omezeních v aktivní zóně, avšak z vodohospodářského hlediska je nežádoucí rovněž umístování rozvojové zástavby v záplavovém území mimo aktivní zónu, neboť realizací staveb v tomto území dochází k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů.“

Vyhodnocení: Veškeré plochy, které zasahovaly do aktivní zóny záplavového území, byly ze zastavitelných ploch vyjmuty. V návrhu ÚP byly ponechány pouze plochy, které sice zasahují do záplavového území, ale vzhledem k tomu, že se jedná pouze o doplnění ploch v prolukách, kdy již zástavba na ostatních plochách je realizována, tak byly v návrhu ÚP ponechány a bude na dalším řízení při konkrétním záměru, jaké podmínky budou muset být splněny, aby stavby mohly být realizovány.

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

Na území obce Kotečnice se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje požadováno. Z toho důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

D STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Stanovisko není vydáno, neboť nebylo požadováno a nezpracovávalo se vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

E SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko není vydáno, neboť nebylo požadováno a nezpracovávalo se vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

F KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

F.1 Vymezení zastavěného území

Územní plán vymezuje zastavěné území v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona. Výchozím podkladem pro stanovení hranice zastavěného území byly platný územní plán obce, údaje vyplývající z katastru nemovitostí, z podkladové katastrální mapy, terénní průzkumy a ortofotomapa. Do zastavěného území jsou zahrnuty zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky

zastavěného území, veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

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

F.2.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území je řešena zejména s ohledem na vytvoření předpokladů ke zlepšení územních podmínek pro rozvoj obce a zvýšení kvality života obyvatel. V koncepci rozvoje obce jsou zohledněny limity využití území a prvky, které je nutno respektovat z hlediska ochrany přírodních, historických a civilizačních hodnot území. Cílem řešení územního plánu je vytvoření optimální urbanistické koncepce v souladu se současnými předpoklady a dalšími možnostmi rozvoje při respektování zásad udržitelného rozvoje území.

Koncepce územního rozvoje obce je ovlivněna dobrou dopravní dostupností, polohou obce v blízkosti významných obslužných center osídlení s koncentrací občanského vybavení a pracovních příležitostí Příbram a Dobříš, v blízkosti dálnice D4 a zemědělskou krajinou s nízkou ekologickou stabilitou. Koncepci rozvoje obce Kotenčice také významně ovlivňují požadavky a potřeby obyvatel obce a vlastníků pozemků reprezentované samosprávou obce.

F.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

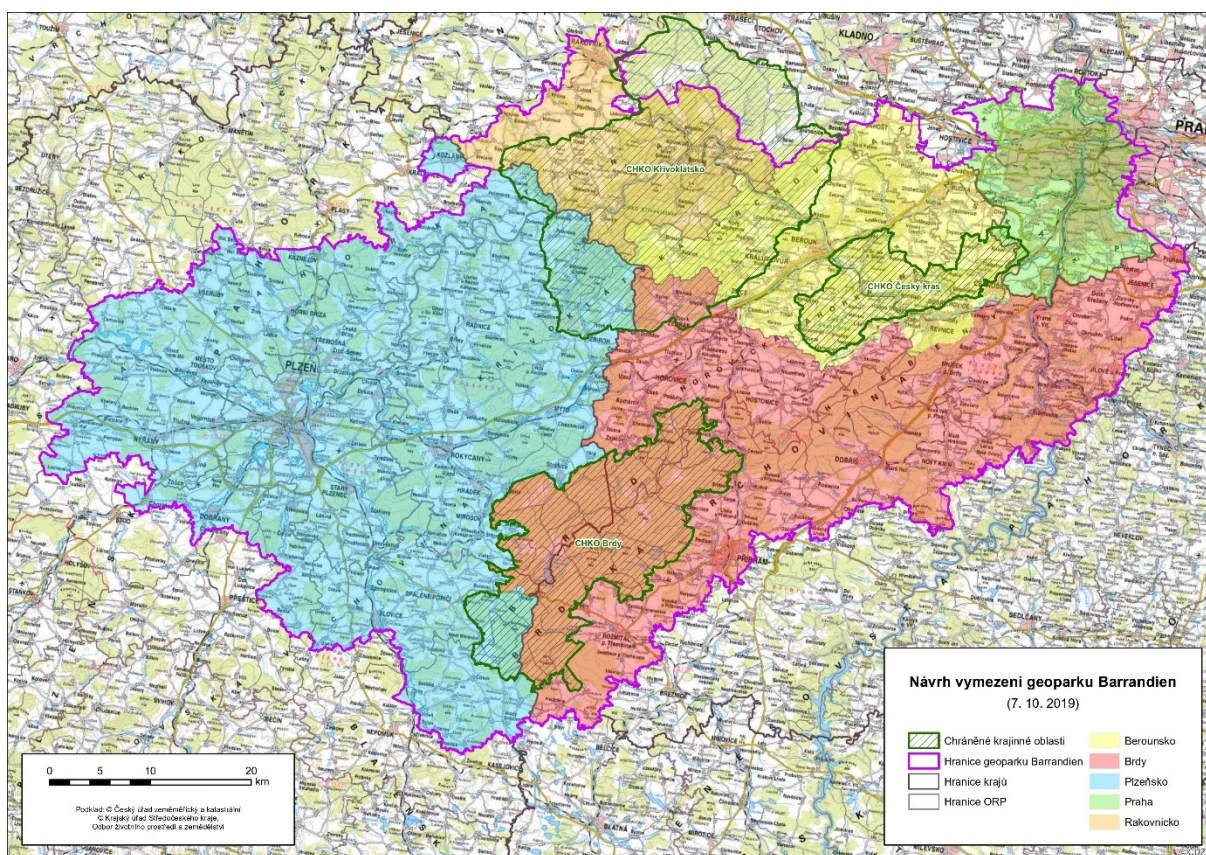
Mezi přírodní hodnoty jsou v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady v územním plánu zařazeny:

- a) krajina na území obce jako vyvážený celek tvořený nezastavěným územím, zastavěným územím a plochami určenými k zastavění, která je součástí národního geoparku Barrandien;
- b) významné krajinné prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tedy vodní toky a jejich údolní nivy a rybníky;
- c) zvláště chráněné druhy živočichů;
- d) plochy zemědělské půdy;
- e) skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole E a v grafické části ÚP - Hlavní výkres,
- f) plochy a linie krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu zemědělských ploch.

Ad a) Krajinu, ve které leží obec Kotenčice lze charakterizovat jako harmonickou lesozemědělskou krajinu v podhůří Brd. Na území obce převažují zemědělsky využívané půdy. Lesní plochy zde zastoupeny nejsou. Při jižní hranici obce se rozkládá lesní komplex Velký Chlum. Asi 2 km severně od obce se nachází rozsáhlé brdské lesy. Území obce je rovinaté,

nadmořská výška se pohybuje od 400 do 452 m n. m. Nejnižší bod řešeného území se nachází v údolí Kotečického potoka při východním okraji obce, nejvyšším bodem je nevýrazný chlumeček s malou plochou krajinné zeleně při severní hranici obce. Krajinná zeď není na území obce významně zastoupena. Nachází se pouze jako doprovod Kotečického potoka a občasný doprovod cest a silnic. Pro posílení těchto krajinných prvků ÚP vymezuje řadu interakčních prvků. Prvky významně spoluutvářející obraz a charakter krajiny jsou tři rybníky na Kotečickém potoce (Hlukobý, Náveský a Chlumský rybník). Tok Kotečického potoka je regulován.

Vysoká hodnota krajinného prostředí a přírodních hodnot obce dokládá skutečnost, že obec Kotenčice je součástí národního geoparku Barrandienu. Jedná se o rozsáhlý národní geopark vyhlášený mezi Prahou, Příbramí, Plzní a Rakovníkem, o rozloze přes 4 300 km². Území geoparku je rozděleno do sedmi oblastí: Praha a okolí, Berounsko, Brdy, Brdy Hřebeny, Rakovnicko, Radnicko a Plzeňsko. Kotečice náleží k oblasti Brdy.



Zdroj: <https://geoparkbarrandien.cz>

Ad b) Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vymezuje taxativně jako významné krajinné prvky vodní toky, údolní nivy a rybníky. Jediným významnějším vodním tokem je Kotečický potok vstupující na území obce při jejím západním okraji, protéká zástavbou Kotenčic a ve směru k východu kopíruje jižní hranici obce. Kotečický potok je regulován, na jeho toku leží tři rybníky – Hlukobý, Náveský a Chlumský. V nivě potoka se mezi Hlukobým a Náveským rybníkem nachází zástavba rodinných domů. Od Náveského rybníka směrem k východu protéká potok obcí. Další úsek potoka protéká poli, při okraji lesa. Údolní niva je v tomto úseku významně ovlivněna zemědělským využitím půd. ÚP navrhuje s cílem ochrany vodního toku, posílení jeho biologické a ekostabilizační funkce

úpravu využití prostoru údolní nivy Kotenčického potoka prostřednictvím vymezení ploch MN – ploch smíšených nezastavěného území. Plochy jsou vymezeny s cílem doplnění krajinné zeleně.

Ad c) V řešeném území je dle nálezové databáze AOPK evidován výskyt těchto zvláště chráněných druhů živočichů: krahujec obecný, orlovec říční, moták pochop, žluva hajní, volavka bílá, bramborníček hnědý, kopřivka obecná, potápka roháč, ledňáček říční a čáp černý. V rámci rozvoje území je nutné zajistit ochranu stanovišť uvedených ptačích druhů. Jedná se zejména o druhy vázané na vodní plochy a lesy.

Ad d) Přesto, že na území obce nejsou zastoupeny bonitně cenné půdy 1. a 2. třídy ochrany zařazuje ÚP zemědělské půdy mezi významné přírodní hodnoty obce. Jejich ochrana je důležitá z důvodu jejich významu pro produkci potravin, plochy polí a luk utvářejí obraz krajiny, jedná se o jeden z nejvýznamnějších přírodních zdrojů podbrdské krajiny.

Ad e) Z hlediska zachování ekologické stability a biologické diverzity krajiny jsou jako přírodní hodnoty vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) lokální úrovně. Jejich přehled je uveden v kapitole E.4 Územního plánu. Tyto plochy je nutné chránit a rozvíjet a vytvořit spojitou síť ekologicky stabilních ploch v krajině. Pro podporu a posílení ekostabilizační funkce územního systému ekologické stability ÚP vymezuje řadu interakčních prvků (IP).

Ad f) Plochy a linie krajinné zeleně nejsou na území obce významně zastoupeny. Nachází se zde v podobě doprovodu cest, vodních toků a vodních ploch. Jsou významným faktorem ovlivňujícím ekologickou stabilitu, biologickou diverzitu, obraz krajiny, omezující vodní a větrnou erozi a podmínky pro retenci vody v území. Ochrana a rozvoj těchto prvků krajiny je jedním z klíčových úkolů územního plánu.

Na území obce převažují zemědělsky využívané půdy uspořádané do relativně velkých půdních bloků.

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Na území obce Kotenčice není vyhlášena památková zóna ani rezervace. V řešeném území se nevyskytují nemovité kulturní památky, které by byly zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Jako kulturní hodnotu územní plán respektuje a dále rozvíjí urbanistickou strukturu sídla Kotenčice, která byla založena kolem Náveského rybníka a nepravidelné návsi, vzniklé na křižovatce dvou cest. Územní plán respektuje a chrání strukturu a charakter historického jádra sídla, které je vymezeno v koordinačním výkresu.

Architektonicky cenné stavby, kterými jsou areál statku na návsi a pozdně empírový Dolní (Chlumský) mlýn, dále prvky drobné architektury, kterými jsou kaplička a pomník obětem 1. světové války v centru sídla a kříž na křižovatce silnic na Suchodol a Dlouhou Lhotu, které nejsou zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, je navrženo chránit, obnovovat a rozvíjet jako součást kulturního dědictví obce, včetně kultivace jejich okolí a související vzrostlé zeleně tak, aby byly harmonicky začleněné do krajiny i zástavby sídla.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot území je ošetřena stanovením podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání zástavby.

V řešeném území je Státním archeologickým seznamem ČR (SAS) evidováno území s archeologickými nálezy kategorie ÚAN I (území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů). Zbývající část řešeného území náleží do kategorie ÚAN III (území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%).

Území s archeologickými nálezy I. kategorie je vymezeno v koordinačním výkresu a uvedeno v následující tabulce:

Číslo ÚAN	Kategorie ÚAN	Název ÚAN
8858	I	Středověké a novověké jádro obce

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot řešeného území je promítnuta do kapitol F.3 a F.4 Odůvodnění ÚP.

F.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

F.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce obce Kotenčice vychází zejména z principů rozvoje území stanovených v Územním plánu obce Kotenčice – právní stav po vydání Změny č. 2 z roku 2013 (ÚPO), z platných znění nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR SK, PÚR ČR), z 5. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Příbram 2020 a doplňujících průzkumů a rozborů.

Základním cílem územního plánu je vytvořit předpoklady pro dlouhodobý rozvoj území obce v souladu s ochranou jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Návrh urbanistické koncepce vychází zejména z pozice obce Kotenčice v rámci sídelní struktury jako malé venkovské obce v blízkosti města Příbram, významného centra osídlení kraje, v dobré dopravní dostupnosti dálnice D4 a dalších center osídlení a z územních podmínek obce daných okolní krajinou. Pro zajištění rozvojových potřeb obce jsou vymezeny plochy a koridory pro rozvoj bydlení, výroby a podnikání, veřejné infrastruktury, s ohledem na zachování hodnot a krajinného rázu území, dále plochy a koridory pro zlepšení funkcí a obrazu krajiny.

Územní rozvoj zastavěného území respektuje urbanistickou strukturu sídla a dále ji, s ohledem na historický vývoj zástavby, dotváří. Zástavba Kotenčic byla založena v údolí Kotenčického potoka kolem Náveského rybníka a nepravidelné návsi, vzniklé na křižovatce dvou cest. Zástavba se dále rozšiřovala podél existujících komunikací. Územní plán vhodně využívá současná vedení dopravní a technické infrastruktury, dotváří urbanistickou strukturu ve formě oboustranné zástavby podél stávajících komunikací a snižuje nároky na obsluhu území výstavbou nových místních komunikací a inženýrských sítí. ÚP stanovuje podmínky pro

zachování a citlivý rozvoj charakteristické struktury a typu zástavby a zachování historického jádra sídla jako součást kulturně historických hodnot obce.

Územní plán vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj všech funkčních složek zastavěného a nezastavěného území.

Bydlení – pro posílení stability obyvatelstva jsou vymezeny plochy pro rozvoj bydlení. Územní plán v převážné míře přebírá a zpřesňuje plochy vymezené ÚPO, které modifikuje s ohledem na minimalizaci záborů ZPF, zachování migrační prostupnosti krajiny a zamezení srůstání zastavěných území. Oproti ÚPO jsou plochy pro rozvoj bydlení výrazně redukovány. V ÚPO je vymezeno cca 14,0 ha ploch pro novou obytnou zástavbu. Nový ÚP vymezuje dostatečný rozsah 5,0 ha ploch pro cca 30 rodinných domů, který zajistí přiměřený dlouhodobý rozvoj obce odpovídající velikosti a významu obce v rámci sídelní struktury. Problém, který návrh územního plánu nevyřeší, je absence obecních pozemků vhodných pro vymezení zastavitelných ploch a naplnění rozvojových potřeb obce. Zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny na soukromých pozemcích a byly dosud pro územní rozvoj nedostupné, což potvrzuje velmi nízký počet 2 dokončených bytů v letech 2006 – 2020. Vymezené plochy smíšené obytné venkovské odpovídají smíšenému charakteru venkovské zástavby tvořené samostatně stojícími rodinnými domy nebo venkovskými usedlostmi a umožňují vedle hlavní funkce trvalého bydlení i rekreační bydlení, rozvoj občanského vybavení a drobných podnikatelských aktivit, které nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Rekreace – plochy rekreace nejsou územním plánem samostatně vymezeny. Rozvoj individuální rekreace je umožněn v rámci ploch smíšených obytných venkovských. Pro volnočasové aktivity obyvatel jsou v rámci zastavěného území vymezeny plochy občanského vybavení – sport, které jsou stabilizovány a dále jsou vytvořeny podmínky pro rekreační využívání krajiny pro šetrné tzv. měkké formy rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika s turisticky zajímavými cíli v okolí jako jsou pohoří Brdy a Hřebeny, kulturní památka zámek Dobříš, národní kulturní památka Svatá Hora, hornické muzeum v Příbrami a letiště Příbram. Jako příležitost pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu se nabízí využití zemědělské tradice oblasti např. formou agroturistiky a hipoturistiky.

Občanské vybavení – plochy občanského vybavení jsou stabilizovány. Vybavenost odpovídá populační velikosti obce a poloze v blízkosti měst Příbram a Dobříš a dalších menších spádových center osídlení, které zajišťují obyvatelům základní i vyšší občanské vybavení. Rozvoj občanského vybavení je dle potřeb obce i jejích obyvatel umožněn v rámci ploch smíšených obytných venkovských.

Veřejná prostranství – územní plán zachovává a rozvíjí systém veřejných prostranství, který má zásadní význam pro strukturu zastavěného území (ohraničení veřejně přístupných ploch od soukromých), pro prostupnost zastavěného území a propojení sídla s krajinou, pro společenskou, pobytovou a rekreační funkci.

Výroba – územní plán stabilizuje plochy drobné a zemědělské výroby. Pro rozvoj výroby, podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí je územním plánem vymezena zastavitelná plocha pro drobnou výrobu a služby v návaznosti na stávající výrobní areály. Další rozvoj drobné a řemeslné výroby a podnikatelských aktivit je umožněn v rámci ploch smíšených obytných za předpokladu, že nenaruší kvalitu prostředí okolního bydlení.

Sídelní zeleň – územní plán klade důraz na zachování a rozvoj sídelní zeleně, která zajišťuje zvýšení retenční schopnosti území, zpomalení odtoku srážkových vod, zlepšení mikroklimatu v sídle, zvýšení estetické kvality a obrazu sídla v krajině a začlenění výrobních areálů do zastavěného území a krajiny. Zahrady v okrajových částech sídla budou nezastavěné pro zajištění harmonického přechodu urbanizovaného území do volné krajiny.

Dopravní a technická infrastruktura – územní plán navrhuje zachování a rozvoj dopravní a technické infrastruktury, zejména zajištění zpřístupnění a obsluhy stávající a nové zástavby dopravní a technickou infrastrukturou, zajištění prostupnosti krajiny, návrh řešení zásobování vodou a plynofikace, které povedou ke zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce.

Nezastavěné území – územní plán respektuje zemědělské plochy, vodní plochy a toky. Navrhuje opatření, která povedou ke zlepšení obrazu krajiny a zvýšení ekologické stability území. Navrhuje zvýšení prostupnosti krajiny doplněním cestní sítě s doprovodnou krajinnou zelení, které zajistí zpřístupnění pozemků a rekreační využívání krajiny. Navrhuje k založení prvky ÚSES, další plochy a linie krajinné zeleně, které zajistí zvýšení ekologické stability a biodiverzity území, retenční schopnosti krajiny, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu, klimatických poměrů a také zvýšení estetických kvalit krajiny.

F.3.2 Plošné uspořádání území

V souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona a vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou dle významu vymezeny zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině a koridory. Územní plán dále definuje plochy stabilizované a stanovuje podmínky pro jejich využití tak, aby bylo zamezeno nepřiměřeným změnám stávající zástavby, které by bylo jinak nutné považovat za plochy přestavby a v rámci zpracování územního plánu nebo jeho změny posoudit s ohledem na všechny zájmy v území.

Pro liniové záměry dopravní a technické infrastruktury jsou územním plánem vymezeny koridory s označením:

- CNZ – koridor z nadřazené územně plánovací dokumentace,
- CNU – koridor vymezený územním plánem,

pro které jsou stanoveny podmínky využití. Koridory (namísto zastavitelných ploch) jsou vymezeny z důvodu minimalizace záborů půdního fondu.

F.3.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán stanovuje u jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby maximální počet rodinných domů, resp. stavebních pozemků tak, aby byla zachována rozvolněná forma zástavby venkovského charakteru sídla a přiměřená hustota zástavby.

Minimální koeficient zeleně pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby je stanoven z důvodu zajištění zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu, zpomalení odtoku srážkových vod a zlepšení mikroklimatu v sídle.

Zastavitelné plochy

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
Z01	0,91	SV	smíšené obytné venkovské	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha dotváří urbanistickou strukturu v severní části sídla.</p> <p>Stanovená regulace umožňuje určitou rozvolněnost zástavby a umístění RD tak, aby bylo možné využít jižní orientaci pozemku a umístění obytných místností a obytné zahrady do jižní části pozemku a zároveň zajistit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny vymezením plochy ZZ s cílem zapojení sídla do krajiny a zachování harmonického obrazu sídla v krajině. I z hlediska obytné pohody je severní větrný okraj pozemků nevhodný pro zástavbu. Domy lze flexibilně umístit tak, aby zároveň využily i západní či východní oslunění.</p> <p>Návrh místní komunikace jako součást plochy PP zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, propojení sídla s krajinou a umožní případný budoucí rozvoj bydlení v severovýchodní části sídla.</p>
		ZZ	zeleň – zahrady a sady	
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
Z02	0,37	SV	smíšené obytné venkovské	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace ve východní části sídla.</p> <p>Plocha ZZ zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny a minimalizaci záboru ZPF.</p> <p>Plocha PP zajistí dostatečnou šířku veřejného prostranství pro zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků.</p>
		ZZ	zeleň – zahrady a sady	
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
Z03	0,46	VD	výroba drobná a služby	<p>Plocha pro rozvoj podnikatelských aktivit v návaznosti na stávající výrobní areály vychází z ÚPO.</p> <p>Pro začlenění výrobní plochy do zastavěného území a zajištění odstupu od stávající a navrhované obytné zástavby je vymezen pás izolační a ochranné zeleně ZO v souladu s republikovými prioritami pro územní plánování.</p>
		ZO	zeleň ochranná a izolační	
Z04	0,14	SV	smíšené obytné venkovské	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území zvyšuje kompaktnost sídla a dotváří urbanistickou strukturu ve východní části sídla.</p> <p>Využití plochy je podmíněno omezeními v záplavových územích daných § 67 vodního zákona. V nedávné době došlo k úpravám hráze Náveského rybníka, které by měly zajistit zmenšení záplavové území Kotenčického potoka v této lokalitě.</p> <p>Vymezení plochy ZS zajistí zachování doprovodné zeleně podél Kotenčického potoka, omezení výstavby v aktivní zóně záplavového území Kotenčického potoka v souladu s § 67 vodního zákona a zachování volného</p>
		ZS	zeleň sídelní	
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
				manipulačního pásma min. 6 m od břehové hrany vodoteče pro správu a údržbu toku a prostupnost území. Návrh místní komunikace jako součást plochy PP zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebního pozemku a propojení sídla s krajinou.
Z05	0,49	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha rozvíjí urbanistickou strukturu v jižní části sídla. Plocha ZZ zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny a minimalizaci záboru ZPF. Návrh místní komunikace jako součást plochy PP zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, umístění obratiště, propojení sídla s krajinou a umožní případný budoucí rozvoj bydlení v jižní části sídla.
		ZZ	zeleň – zahrady a sady	
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
Z06	0,97	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha dotváří urbanistickou strukturu v jižní části sídla. Plocha ZZ zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny a minimalizaci záboru ZPF. Návrh místní komunikace jako součást plochy PP zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, propojení sídla s krajinou a umožní případný budoucí rozvoj bydlení v jihozápadní části sídla.
		ZZ	zeleň – zahrady a sady	
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
Z07	0,08	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF, ochranu hodnotné krajinné zeleně a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace v západní části sídla.
Z08	0,39	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF, zachování migrační prostupnosti krajiny, zamezení srůstání zastavěných území a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace v západní části sídla. Plocha ZZ zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny a minimalizaci záboru ZPF. Návrh místní komunikace jako součást plochy PP zajistí propojení sídla s krajinou a umožní případný budoucí rozvoj bydlení v severozápadní části sídla.
		ZZ	zeleň – zahrady a sady	
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
Z09	0,28	ZZ	zeleň – zahrady a sady	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území zajišťuje harmonický přechod sídla do volné krajiny.
Z10	0,36	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
		ZZ	zeleň – zahrady a sady	<p>ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace v severní části sídla.</p> <p>Plocha ZZ zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny a minimalizaci záboru ZPF.</p> <p>Přestavba účelové komunikace jako součást plochy PP zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků a propojení sídla s krajinou.</p> <p>Vymezení plochy Z10 je limitováno vedením VN, kdy je umožněn volný přístup ke sloupům VN a je respektováno OP VN, kde není vymezena plocha SV.</p>
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
Z11	0,73	SV	smíšené obytné venkovské	<p>Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPO. Rozsah plochy je oproti ÚPO redukován s ohledem na ochranu ZPF a zajištění přiměřeného rozvoje obce. Plocha dotváří urbanistickou strukturu podél stávajících komunikací v severní části sídla.</p> <p>Plocha ZZ zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny a minimalizaci záboru ZPF.</p> <p>Plocha PP zajišťuje obsluhu stavebních pozemků, vedení stezky pro pěší a cyklisty podél silnice III. třídy a vedení sítí technické infrastruktury.</p>
		ZZ	zeleň – zahrady a sady	
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	
Z12	0,60	VZ	výroba zemědělská a lesnická	<p>Vymezení plochy vychází z připomínky obce k návrhu pro společné jednání. Plocha je určená pro rozvoj stávajícího zemědělského areálu.</p> <p>Vysázením vzrostlé krajinnotvorné zeleně v rámci plochy ZO se zlepší zapojení zemědělského areálu do sídla a do krajiny a zajistí ochranu stávajících a navrhovaných ploch pro bydlení před negativními vlivy z výroby (hlučnost, prašnost, zápach, apod.).</p>
		ZO	zeleň ochranná a izolační	

Plochy přestavby

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
P01	0,12	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy využívá volnou zahradu k zastavění. Dotváří urbanistickou strukturu a oboustrannou obytnou zástavbu podél navrhované místní komunikace v rámci plochy Z01.
P02	0,04	PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Vymezení plochy zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků vymezených v rámci plochy Z05.
P03	0,09	PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Vymezení plochy zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků vymezených v rámci plochy Z06, propojení sídla s krajinou a umožní případný budoucí rozvoj bydlení v jihozápadní části sídla.
P04	0,24	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z ÚPO a je potvrzeno vydáním tohoto ÚPO. Návrh umožňuje zástavbu

Označení plochy	Rozsah plochy (ha)	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
		ZS	zeleň sídelní	stavební proluky.
		PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Využití plochy je podmíněno omezeními v záplavových územích daných § 67 vodního zákona. V nedávné době došlo k úpravám hráze Náveského rybníka, které by měly zajistit zmenšení záplavové území Kotenčického potoka v této lokalitě. Vymezení plochy ZS zajistí zachování doprovodné zeleně podél Kotenčického potoka, omezení výstavby v aktivní zóně záplavového území Kotenčického potoka v souladu s § 67 vodního zákona a zachování volného manipulačního pásma min. 6 m od břehové hrany vodoteče pro správu a údržbu toku a prostupnost území. Návrh místní komunikace jako součást plochy PP zajistí zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků v rámci plochy P04 a Z04.
P05	0,19	SV	smíšené obytné venkovské	Vymezení plochy vychází z ÚPO a je potvrzeno vydáním tohoto ÚPO. Návrh umožňuje zástavbu stavební proluky.
		ZS	zeleň sídelní	Využití plochy je podmíněno omezeními v záplavových územích daných § 67 vodního zákona. V nedávné době došlo k úpravám hráze Náveského rybníka, které by měly zajistit zmenšení záplavové území Kotenčického potoka v této lokalitě. Vymezení plochy ZS zajistí zachování doprovodné zeleně podél Kotenčického potoka, omezení výstavby v aktivní zóně záplavového území Kotenčického potoka v souladu s § 67 vodního zákona a zachování volného manipulačního pásma min. 6 m od břehové hrany vodoteče pro správu a údržbu toku a prostupnost území.
P06	0,01	PP	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Vymezení plochy zajišťuje prostupnost zastavěného území pro pěší a cyklisty.
P07	0,04	ZS	zeleň sídelní	Plocha ZS zajistí zachování doprovodné zeleně podél Kotenčického potoka, omezení výstavby v aktivní zóně záplavového území Kotenčického potoka v souladu s § 67 vodního zákona a zachování volného manipulačního pásma min. 6 m od břehové hrany vodoteče pro správu a údržbu toku a prostupnost území.

F.3.4 Prostorové uspořádání území

Návrh územního plánu je pro celé území obce zpracován s prvky regulačního plánu. Podrobnější podmínky pro prostorové uspořádání zástavby jsou stanoveny pro plochy SV – smíšené obytné venkovské v kapitole F. Územního plánu v podrobnosti podmínek regulačních plánů uvedených ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro vybrané zastavitelné plochy a vybrané plochy přestavby územní plán vymezuje části s prvky regulačního plánu U01 – U10, zakreslené ve Výkresu základního členění území a Výkresu s prvky regulačního plánu, kde jsou dále stanoveny pro tyto části závazné uliční čáry,

stavební čáry a odstupy od hranic pozemků, pro zachování a rozvoj charakteristické struktury, typu zástavby a architektonického výrazu staveb, tradičního ohraničení veřejných prostranství zástavbou, zajištění harmonického přechodu zastavěného území do krajiny a zachování obrazu sídla jako celku. Podmínky v podrobnosti regulačního plánu byly stanoveny s cílem zamezit nevhodnému zahušťování sídla a umisťování typizovaných staveb, které by nevycházely z místních tradic a nerespektovaly zachovalou strukturu a venkovský charakter zástavby.

F.3.5 Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezuje plochy, které jsou součástí ploch sídelní zeleně:

- PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně;
- ZO – zezeň ochranná a izolační;
- ZS – zezeň sídelní;
- ZZ – zahrady a sady,
- doplňková sídelní zezeň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území,

s cílem zajištění ochrany a rozvoje těchto ploch. Systém sídelní zeleně je vnímán jako hodnota území obce pozitivně ovlivňující obytnost území a zlepšující hygienické podmínky v sídle.

ÚP Kotenčice vymezuje návrhové plochy ZO – zezeň ochranná a izolační pro odclonění návrhových ploch VD – výroba drobná a služby od obytné zástavby. Plochy ZZ – zezeň – zahrady a sady jsou ÚP Kotenčice vymezeny v okrajových částech obce s cílem zajištění zapojení sídla do krajiny, zvýšení kvality obytného území a ochrany obytné zástavby před účinky vodní a větrné eroze z okolních ploch polí.

F.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

F.4.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Silnice III. třídy

Pátevní silnice III/11417 Příbram – Dobříš, která prochází centrálním prostorem Kotenčic představuje pátevní osu řešeného území. Umožňuje napojení Kotenčic na vyšší centra osídlení, vybavenosti a pracovních příležitostí Příbram, v opačném směru Dobříš. Silnice je kromě motorové dopravy hojně využívána i pro každodenní cyklistickou dopravu do obou zmíněných sídel. V lokálním vztahu je využívána pro každodenní dopravu dětí do školy z Kotenčic do Suchodola, uvnitř sídla jako součásti vnitřní obslužné komunikační sítě. Vzhledem k přepravnímu významu silnice, územní plán navrhuje vyloučení nemotorové dopravy, a její převedení do oddělené stezky souběžně se silnicí III. třídy (viz dále část Nemotorová doprava). Tímto budou na této pátevní silnici zajištěny podmínky pro zvýšenou bezpečnost motorového provozu.

V zastavěné části sídla je v souladu s místními podmínkami doporučena úprava obou silnic III/11417 Příbram – Dobříš a III/11420 Kotenčice – Pičín a jejich přidruženého prostoru tak, aby obě komunikace mohly být vhodně zakomponovány do veřejného prostoru sídla a jeho centrální části a současně si ponechaly svoji obslužnou funkci s potřebným zajištěním bezpečnosti motorového i nemotorového provozu. Součástí navrhovaných úprav je v souladu se zpracovanou dokumentací i dostavba dílcích úseků chodníků v zastavěné části sídla podél průjezdných silnic III. třídy. Vzhledem k souvislé oboustranné zástavbě podél silnic III/11417 a III/11420 a omezeným prostorovým podmínkám nejsou detailní návrhy v územním plánu vymezeny. Přidružený prostor včetně chodníků bude řešen v rámci podrobnější dokumentace.

Silnice III/11421 Kotenčice, jih – Dlouhá Lhota - Obořiště je stabilizovaná bez nároku na přestavbu.

Místní a účelové komunikace

Pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby bude využívána stávající a navrhovaná síť místních komunikací, které jsou součástí veřejných prostranství – viz tabulka:

Označení plochy	Kód způsobu využití	Způsob využití plochy	Zpřístupnění a obsluha plochy
Z01, P01	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění od stávající silnice III/11417 nově navrhovanou komunikací, která je vymezena jako veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)
Z02	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění po stávající místní komunikaci
Z03	VD	výroba drobná a služby	Zpřístupnění plochy po místní komunikaci a navazující účelové komunikaci, vedené k farmě a ČOV
Z04	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění po místní komunikaci a navazující koncové komunikaci, doporučené k úpravě a zpevnění povrchu
Z05, P02	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění od silnice III/11417 po navazujících navrhovaných komunikacích, které jsou vymezené jako součást veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)
Z06	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ze silnice III/11417 nově navrhovanými komunikacemi, které jsou vymezeny jako veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)
Z07	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ze silnice III/11420
Z08	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ze silnice III/11420
Z09	ZZ	zeleň – zahrady a sady	-
Z10	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ze stávající místní komunikace navržené k prodloužení
Z11	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění ze dvou stran, od východu ze stávající silnice III/11417, od západu po stávající místní komunikaci
Z12	VZ	výroba zemědělská a lesnická	Zpřístupnění plochy po účelové komunikaci, vedené k farmě a ČOV
P04, P05	SV	smíšené obytné venkovské	Zpřístupnění po stávající místní komunikaci

Účelové komunikace, které přesahují hranice obce Kotenčice, umožňují provázanost cestní sítě se sousedními obcemi Buková u Příbramě, Obořiště, Rosovice a Dlouhá Lhota. Územním plánem jsou navrženy k přestavbě - CNU-01DS, CNU-2DS. Účelové komunikace v návaznosti na cestní síť širšího prostoru zajišťují zpřístupnění a obsluhu hospodářských pozemků a prostupnost krajiny pro motorovou i nemotorovou dopravu.

Doprava v klidu

Doprava v klidu u zastavitelných ploch a ploch přestavby bude řešena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky.

Nemotorová doprava

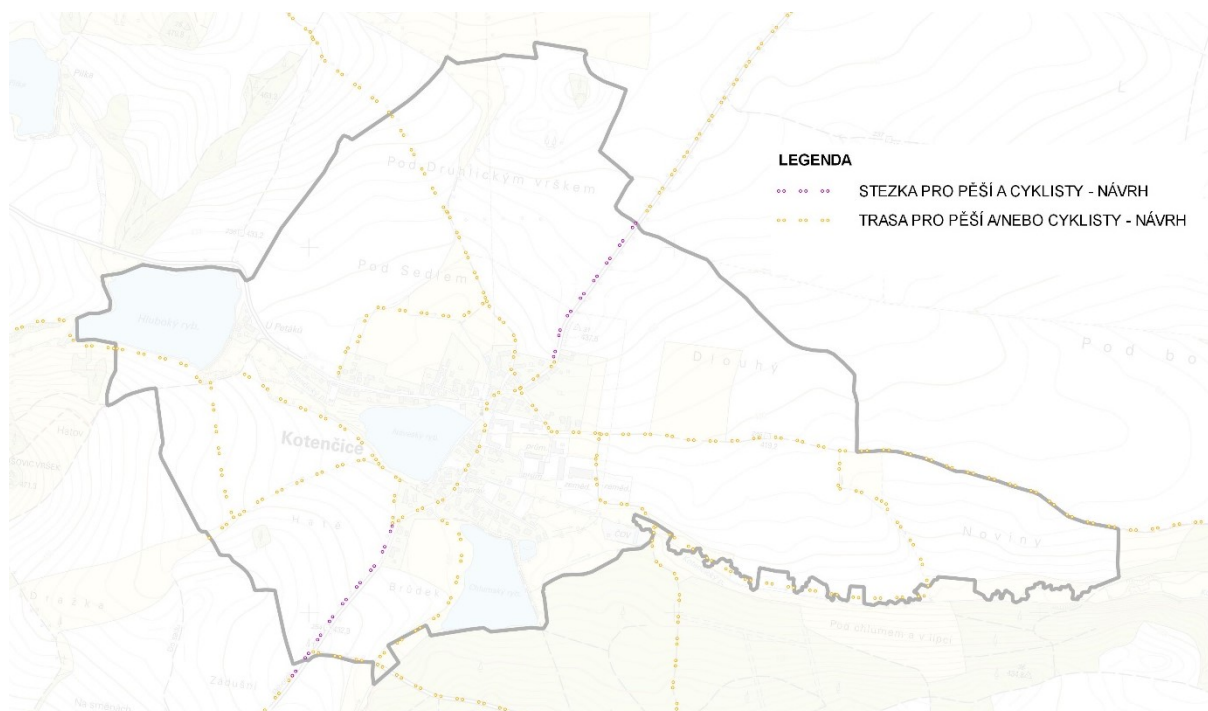
Územní plán navrhuje samostatnou stezku pro pěší a cyklisty vedenou samostatně (odděleně od motorového provozu) podél silnice III/11417, prioritně ve spojení Kotenčice – Suchodol pro každodenní bezpečnou docházku/dojížděku do školy. Následně je navrženo pokračování stezky směrem na Příbram pro každodenní dojížděku za prací a vybaveností: CNU-03DS stezka pro pěší a cyklisty Kotenčice – Suchodol – (Příbram).

V opačném směru územní plán navrhuje samostatnou stezku pro cyklisty podél silnice III/11417 ve spojení Kotenčice – Rosovice – Dobříš: CNU-04DS stezka pro pěší a cyklisty Kotenčice – Rosovice – (Dobříš).

Územní plán tímto návrhem vytváří předpoklady pro postupné odvedení nemotorové dopravy v relaci Dobříš – Kotenčice – Suchodol – Příbram, mimo silnici III. třídy s prostorovým oddělením obou druhů dopravy. Po výhledové realizaci záměru bude zajištěna potřebná bezpečnost motorového i nemotorového provozu (každodenního i rekreačního) v dílčích přepravních relacích.

Návrh vychází z principů dopravní politiky ČR a uplatňované podpory rozvoje cyklistické a pěší dopravy pro každodenní i rekreační využití. Podkladem pro koncepční návrh je dokument Středočeského kraje, schválený Zastupitelstvem SK usnesením 021.09/2017/ZK a aktualizovaný v r. 2020 „Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2017 - 2023“.

Pro zpřístupnění a prostupnost krajiny pro rekreační cyklistiku a pěší pohyb návrh územního plánu vymezuje směry doporučených prostorově propojených lokálních tras, které umožňují zokruhování, vzájemnou kombinaci i návaznost na trasy sousedních obcí – viz obr.



F.4.2 Technická infrastruktura

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů a na základě ÚAP ORP Příbram bylo obecně konstatováno, že systémy technické infrastruktury s výjimkou zásobování vodou a plynem jsou v území funkční a nevyžadují koncepční změny. Územní plán proto ve výše uvedených oblastech navrhuje nové koncepční řešení.

V rámci obecných zásad koordinace a ČSN 73 6005 je nezbytné přednostně umisťovat trasy inženýrských sítí do veřejných prostorů, nejlépe koordinovaně v přidružených dopravních prostorech.

Na základě novely stavebního zákona nelze v územním plánu předem přesně definovat polohu stavby nebo zařízení technické infrastruktury, což je v pravomoci regulačních plánů a územních řízení. Územní plán pouze v koncepční rovině dává doporučení pro umístění systémů technické infrastruktury s výjimkou staveb, které vyžadují vymezení koridorů včetně zásahů do vlastnických práv.

Pro výpočet bilancí potřeby jednotlivých médií se vychází z těchto hodnot:

- | | |
|-------------------------|----|
| - počet nových RD | 30 |
| - nárůst počtu obyvatel | 90 |

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Územím v současnosti neprocházejí žádná vedení VVN a ZVN. Území je zásobeno ze sítě VN 22 kV. Rozvod VN je proveden jako nadzemní. Síť NN pro obytnou zástavbu v intravilánu obce je napájena přes 3 distribuční trafostanice 22/0,4 kV. Rozvod NN je převážně nadzemní, v novější zástavbě podzemní.

V celém území obce je vybudováno veřejné osvětlení v dobrém technickém stavu, napájené podzemním vedením.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity výchozí hodnoty:

- instalovaný příkon na domácnost bez elektrického vytápění 11 kW, součinitel soudobosti 0,3
- instalovaný příkon na domácnost pro elektrické vytápění 12 kW, součinitel soudobosti 0,7

Výpočtem vychází nárůst soudobého příkonu **100 kW** bez uvažování příkonu pro elektrické vytápění. Pokud bychom uvažovali elektrické vytápění u poloviny staveb v plochách změn, představovalo by to nárůst o dalších **150 kW**.

Vypočtený nárůst 250 kW lze pokrýt stávajícími trafostanicemi.

Územní plán vymezuje jako VPS koridor pro stavbu vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš, vymezený v ZÚR Středočeského kraje jako E 20. Koridor je dostatečně vzdálen od zastavěného území obce a nepředstavuje závažný limit rozvoje. Uvedení vedení do provozu nebude mít bezprostřední vliv na zásobování Kotenčic, avšak spolu s výstavbou rozvodny Dobříš zvýší spolehlivost zásobování elektrickou energií v celém regionu.

Územní plán nenavrhuje výstavbu nových trafostanic z těchto důvodů:

- návrhové plochy jsou poměrně malé a jsou rozloženy rovnoměrně po celém zastavěném území, není zde koncentrovanější zástavba, která by vyžadovala vlastní trafostanice
- vzdálenost návrhových ploch od stávajících trafostanic je v krajních případech do 350 m, což je ještě únosné z hlediska ztrát v síti NN.

Vypočtený nárůst potřeby lze pokrýt posílením stávajících trafostanic. Síť NN v plochách změn bude provedena přednostně jako podzemní. K plochám změn bude nutno vybudovat podzemní vedení NN ve veřejných prostorech, vycházející přímo ze stávajících, případně posílených trafostanic. Budování těchto vedení může být součástí náhrady nadzemních vedení NN podzemními postupně v celé obci.

Územní plán připouští změny rozvodné sítě, uvedené v čl. (48), které nevyžadují změnu územního plánu, protože nemění koncepční řešení rozvodné sítě.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektrických vedení a stanic ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§ 46, § 98, odst. 2):

<i>Napětí a typ</i>	<i>Vzdálenost od krajních vodičů</i>
nadzemní nad 1 kV do 35 kV včetně (vodiče bez izolace)	7 m (10 m*)
podzemní do 110 kV	1 m
<i>Typ stanice</i>	<i>Vzdálenost od hrany objektu</i>
stožárové elektrické stanice	7 m (10 m*)
kompaktní a zděné elektrické stanice	2 m
vestavěné elektrické stanice	1 m

**Podle ustanovení § 98 odst. 2 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.) se po nabytí účinnosti energetického zákona nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplárenství podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona č. 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce).*

Zásobování zemním plynem

Řešené území není plynofikováno, v zadání územního plánu je uloženo plynofikaci navrhnout. Sousední obce vesměs plynofikovány jsou, což umožňuje z některé z nich vybudovat STL plynovod, aniž by bylo nutno zřizovat novou odbočku z VTL plynovodu. Na doporučení správce sítě bylo zvoleno napojení z obce Pičín, kde jsou nejvhodnější podmínky, co se týče průřezu potrubí a tlaku plynu. Pro vedení plynovodu mimo zastavěné území je vymezen koridor v souběhu se silnicí III/11420, jeho pokračování na území Pičina je nutno zahrnout do územního plánu Pičina.

Pro výpočet potřeby zemního plynu byla použita hodnota 1,5 m³/hod pro rodinný dům. Výpočtem vychází potřeba pro stávající zástavbu **120 m³/hod**, pro novou zástavbu **45 m³/hod**, celkem tedy **165 m³/hod**. Tyto hodnoty platí pro případ, že by na plyn byly připojeny všechny domácnosti, což lze téměř s jistotou vyloučit. Skutečná potřeba bude výrazně nižší, odhadem nejvýše na 2/3 vypočtené.

V zastavěném území jsou ve výkrese zakresleny pouze hlavní směry napojení v souladu s úvodní částí kapitoly F.4.2. Napojení jednotlivých objektů bude provedeno jako STL s NTL regulací pro každý objekt.

Vytápění

Převažujícím zdrojem energie pro vytápění jsou v současnosti tuhá paliva. Podle výsledků SLDB 2021 používá pevná paliva cca ...% domácností (*bude doplněno po zveřejnění výsledků SLDB 2021*).

Po realizaci záměru na plynofikaci se hlavním topným médiem stane zemní plyn. Nicméně však lze očekávat, že ve vzdálenější budoucnosti bude před vytápění plynem obecně preferováno elektrické vytápění, jako nejšetrnější k životnímu prostředí. Pro rozšiřování elektrického vytápění vytváří územní plán podmínky, popsané v části o zásobování elektrickou energií.

Žádoucí je rovněž rozvoj vytápění s využitím obnovitelných a netradičních zdrojů tepla, konkrétní řešení jsou však mimo působnost územního plánu.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Obec Kotenčice je v současné době zásobena pitnou vodou z domovních a obecních studní. Množství vody v těchto studních je v době sucha nedostatečné, rovněž kvalita vody nevyhovuje vyhlášce o požadavcích na pitnou vodu. Zadání územního plánu proto ukládá navrhnout napojení Kotenčic na veřejnou vodovodní síť.

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly použity hodnoty:

- potřeba vody na obyvatele a den 90 l
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,8

Výpočtem vychází nárůst potřeby pitné vody pro novou zástavbu **7,2 m³/den**, maximálně **0,8 m³/hod**, pro stávající zástavbu **18 m³/den**, maximálně **1,8 m³/hod**, celkem tedy **25,2 m³/den**, maximálně **2,6 m³/hod**.

Plán rozvoje vodovodů Středočeského kraje předpokládá přivedení vodovodu přes sousední obec Rosovice, která má přivaděč do Kotenčic zakreslen i ve svém územním plánu. Vodovodní síť Rosovic je ve správě Vodohospodářské společnosti Dobříš, která se sice připojení Kotenčic na vodovodní síť nebrání, v současné době však pro ně nemá technické ani finanční kapacity.

Pro vedení vodovodu mimo zastavěné území je vymezen koridor v souběhu se silnicí III/11417. V zastavěném území jsou ve výkrese zakresleny pouze hlavní směry napojení v souladu s úvodní částí kapitoly F.4.2.

Zdrojem požární vody je Náveský rybník ve středu zastavěného území v blízkosti hasičské zbrojnice místní jednotky dobrovolných hasičů.

Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

Obec Kotenčice má vybudovanou oddílnou splaškovou kanalizační síť, ukončenou kořenovou čistírnou odpadních vod pro 150 EO. Kanalizace je ve vlastnictví obce, provozovatelem je společnost VaK Beroun. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do soutoku Občovského a Kotenčického potoka.

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí.

Projektovaná kapacita ČOV je menší, než současný počet obyvatel, připojených na kanalizaci. Tím, že v obci není vodovod, je množství vypouštěných odpadních vod menší, než by odpovídalo počtu obyvatel. Po zavedení vodovodu lze očekávat výrazný nárůst množství odpadních vod, což si vyžádá intenzifikaci ČOV na stávající ploše.

Návrhové plochy se nacházejí v blízkosti kanalizační sítě a budou napojeny prodloužením stávajících stok.

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do vhodných recipientů s využitím stávající dešťové kanalizace. Vypouštění dešťových vod do oddílné splaškové kanalizační sítě není přípustné.

Územní plán respektuje ochranná pásma kanalizací podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

<i>Kapacita kanalizační stoky</i>	<i>Vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí</i>
do DN 500 mm	1,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Elektronické komunikace

Území je pokryto telekomunikační sítí ve správě CETIN. Pokrytí signálem televize, rozhlasu i mobilních operátorů je vyhovující.

Nebyl shledán důvod k vymezení ploch nebo koridorů pro zařízení elektronických komunikací. Napojení ploch změn na telekomunikační síť, bude-li vůbec požadováno (v poslední době výrazně poklesl zájem o připojení) lze provést jejím rozšířením.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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).

Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady je zajišťováno smluvní firmou Rumpold, odpady jsou odváženy mimo území obce. V současnosti se připravuje vydání vyhlášky, týkající se odpadového hospodářství.

Systém odpadového hospodářství vyhovuje a není důvodu k jeho změně na úrovni územního plánu.

F.4.3 Občanské vybavení

Obec je závislá na dojížděcí za občanskou vybaveností. Současná vybavenost Kotenčic odpovídá populační velikosti obce a poloze v blízkosti města Příbram s koncentrací občanského vybavení. Základní občanské vybavení zajišťují i další spádová centra osídlení, jako např. Dobříš, apod.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení a dle potřeby umožňuje jejich rozvoj v rámci ploch smíšených obytných (SV). Stavby a zařízení pro sport a rekreaci je možné dále umístit i v rámci ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

F.4.4 Veřejná prostranství

Vymezením systému veřejných prostranství územní plán vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti zastavěného území a propojení sídla s krajinou, dopravní zpřístupnění a obsluhy pozemků a míst pro setkávání, pobyt, rekreaci a odpočinek obyvatel obce.

Územní plán stabilizuje a rozvíjí plochy veřejných prostranství a umožňuje jejich rozvoj i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby zejména pro zajištění dostatečné šíře veřejného prostoru pro zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, zachování stávajícího sídlení zeleně, případně realizaci nového pásu zeleně se stromovou výsadbou.

Nedílnou součástí veřejných prostranství je sídlení zeleň, kterou územní plán navrhuje k ochraně, obnově a rozvoji pro zajištění estetické a hygienické funkce a zlepšení mikroklimatu obce.

Významnými krajinnými prvky v sídle i v krajině jsou vodní plochy (rybníky), které budou chráněny, udržovány a rozvíjeny, včetně břehových porostů.

F.4.5 Požadavky civilní ochrany

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu vycházejí ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a specifikovány jsou v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

- a) V řešeném území není stanoveno území zvláštní povodně.
- b) Území obce neleží v zóně havarijního plánování.
- c) Obec nemá k dispozici stálý úkryt. V případě mimořádné události s rizikem kontaminace nebezpečnými látkami anebo účinky pronikavé radiace může obyvatelstvo využít přirozené ochranné vlastnosti staveb s doporučením úprav zamezujících jejich proniknutí.
- d) V případě evakuace bude zřízeno evakuační středisko na Obecním úřadě.
- e) Prostředky individuální ochrany obyvatelstva jsou centrálně skladovány mimo řešené území, ve skladech HZS Středočeského kraje.
- f) V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.
- g) Veškeré záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události řeší starosta obce a krizový štáb obce v součinnosti s Integrovaným záchranným systémem Středočeského kraje. Varování obyvatelstva bude zajištěno místním rozhlasem.
- h) V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajištěno mobilními cisternami s pitnou vodou nebo bude rozvážena balená voda. Nouzové zásobování elektrickou energií by mělo být zajištěno v rozsahu objektu občanského vybavení, vybaveného vlastním zdrojem el. energie v souladu s platnými normami ČSN a předpisy v oboru.

F.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

F.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Obraz a charakter krajiny území obce Kotenčice jsou spoluutvářeny přírodními charakteristikami a antropogenní, především zemědělskou činností.

Území obce je součástí Příbramské pahorkatiny, Rosovické pahorkatiny. Reliéf území obce je mírně vlnitý. Nadmořská výška se pohybuje od 400 do 452 m n. m. Ve volné krajině dominuje zemědělská půda, která se rozkládá na téměř 85% rozlohy území obce. Z toho více než 80% tvoří orná půda, trvalé travní porosty cca 13 %. Zemědělská půda je členěná převážně do velkých půdních bloků. Na území obce jsou vyvinuty tyto skupiny půdních typů: gleje, pseudogleje, kambizemě a rankery. Území obce je zařazeno mezi klimatické oblasti mírně teplé MT10. Lesy na území obce zastoupeny nejsou. Významnější lesní porost se nachází za jižní hranicí obce v k.ú. Dlouhá Lhota u Dobříše – lesní komplex Velký Chlum. Prvkem spoluutvářejícím a obohacujícím obraz a charakter krajiny jsou rybníky Hluboký rybník, Náveský rybník a Chlumský rybník. Přírodní osou území obce je tok Kotenčického potoka.

Prvky mimosení krajinné zeleně jsou zastoupeny minimálně, v podobě břehových porostů Kotenčického potoka a doprovodu cest.

Koncepce uspořádání krajiny je formulována s cílem zajištění vyváženého vztahu volné krajiny a zastavěného (urbanizovaného) území, posílení ekologické stability a biologické rozmanitosti, zlepšení podmínek pro retenci vody v území, omezení účinků půdní eroze, ochrany obrazu krajiny a utváření nových krajinných hodnot.

Krajina je definována jako prostor pro ekonomickou činnost (zemědělství) a volnočasové aktivity. Na stejné úrovni jsou i funkce krajiny pro ochranu přírodního dědictví a pro zajištění přírodních procesů nezbytných pro obnovu přírodních zdrojů a zdravého životního prostředí.

S cílem podpory ekologických funkcí krajiny je formulován požadavek na ochranu drobných krajinných prvků - alejí podél cest, vegetačního doprovodu podél Kotenčického potoka, rybníků a ostatních prvků mimo lesní krajinné zeleně. Kromě funkce ekologické (zvýšení ekologické stability, biodiverzity, protierozní ochrana, zlepšení vodního režimu krajiny) mají význam pro utváření krajinné kompozice a image krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny byla formulována v souladu se stanovenými cílovými charakteristikami definovanými Aktualizací č. 2 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (A2 ZÚR SK). A2 ZÚR SK vymezuje na území Středočeského kraje krajinné typy, pro které definuje cílové kvality krajiny. Stanovuje základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezením zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Území obce je zařazeno mezi krajiny N14 - krajina relativně vyvážená. ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

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

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Návrh ÚP Kotečnice je formulován způsobem respektujícím výše uvedené zásady.

ÚP vymezuje krajinný prostor vázaný na nivu Kotečického potoka v úseku mezi Hlubokým a Náveským rybníkem s cílem zajištění ochrany území s vyšším podílem krajinné zeleně, který má potenciál stát se lokalitou využívanou pro krátkodobou rekreaci, komunitní a sportovní aktivity. V tomto prostoru je vhodné doplnit a udržovat stromovou a keřovou zeleň a travnaté plochy s cílem kultivace prostoru a ochrany nivy Kotečického potoka.

F.5.2 Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

Jako plochy s rozdílným způsobem využití v krajině jsou vymezeny plochy mimo zastavěné území obce. Jedná se o plochy:

- AZ - zemědělské
- AL – louky a pastviny
- MN – smíšené nezastavěného území
- WT – vodní plochy a toky.

Zemědělské půdy využívané jako orná půda zaujímají převážnou část volné krajiny na území obce. Zemědělské půdy jsou uspořádány do středně velkých až velkých bloků orné půdy. Jejich členění prvky mimolesní krajinné zeleně je minimální. Louky a pastviny se nacházejí ve větších plochách při jihovýchodním a jihozápadním okraji zastavěného území Kotečic a

částečně doprovázejí tok Kotenčického potoka. ÚP vymezuje návrhové plochy AL – louky a pastviny s cílem posílení ochrany nivy tohoto vodního toku.

Na území obce se nachází soustava 3 rybníků – Hluboký, Náveský a Chlumský rybník.

Podmínky využití pro plochy v krajině jsou uvedeny v kapitole F Územního plánu.

F.5.3 Plochy změn v krajině

V územním plánu je navrženo 13 ploch změn v krajině (K) o celkové rozloze 10,4 ha. Odůvodnění vymezení ploch je uvedeno v tabelárním přehledu níže.

Označení	Způsob využití plochy	Odůvodnění vymezené plochy	Výměra (ha)
K01	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro založení interakčního prvku IP01, členění půdních bloků, omezení účinku eroze, obohacení struktury krajiny.	1,33
K02	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro ochranu nivy Kotenčického potoka, zajištění ochrany území s vyšším podílem krajinné zeleně, vytvoření prostoru pro krátkodobou rekreaci, obohacení struktury krajiny.	3,48
K03	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro založení lokálního biokoridoru LBK 01, obohacení struktury krajiny, omezení účinků eroze.	0,73
K04	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro ochranu sídla před účinky povodní z přívalových srážek, omezení účinků eroze, zapojení sídla do krajiny.	1,04
K05	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro založení interakčních prvků IP13, IP 25, IP27, členění půdních bloků, omezení účinku eroze, obohacení struktury krajiny.	0,21
K06	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro založení interakčního prvku IP11, členění půdních bloků, omezení účinku eroze, obohacení struktury krajiny.	0,10
K07	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro založení interakčního prvku IP07, členění půdních bloků, omezení účinku eroze, doplnění vegetačního doprovodu cesty, obohacení struktury krajiny.	0,22
K08	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro revitalizaci bezejmenné vodoteče, pro založení interakčního prvku IP08, členění půdních bloků, omezení účinku eroze, doplnění vegetačního doprovodu cesty, obohacení struktury krajiny.	0,26
K09 ¹	MN - smíšené nezastavěného území AL – louky a pastviny	Vytvoření podmínek pro revitalizaci Kotenčického potoka a ochranu jeho nivy, která je významným krajinným prvkem. Omezení účinku eroze, doplnění vegetačního doprovodu vodního toku, obohacení struktury krajiny. Vytvoření podmínek pro obnovení prostupnosti krajiny mezi Kotenčicemi a Obořištěm.	2,47
K10	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro revitalizaci bezejmenné vodoteče, pro založení interakčního prvku IP10, členění půdních bloků, omezení účinku eroze, doplnění vegetačního doprovodu cesty, obohacení struktury krajiny.	0,33
K11	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro ochranu sídla před účinky povodní z přívalových srážek, zapojení sídla do krajiny, omezení účinku eroze, obohacení struktury krajiny.	0,24
K12	MN - smíšené nezastavěného území	Vytvoření podmínek pro založení interakčního prvku IP18, členění půdních bloků, omezení účinku eroze, doplnění vegetačního doprovodu cesty, obohacení struktury krajiny.	0,15

¹ Plocha K09 je členěna do 7 nespojitých segmentů z důvodu jejího vymezení při správní hranici obce.

Označení	Způsob využití plochy	Odůvodnění vymezené plochy	Výměra (ha)
K13	MN - smíšené nezastaveného území	Vytvoření podmínek pro založení lokálního biokoridoru LBC 03, doplnění vegetačního doprovodu cesty, omezení účinků eroze, obohacení struktury krajiny.	0,13

F.5.4 Územní systém ekologické stability

ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Na území obce Kotenčice jsou vymezeny skladebné prvky ÚSES lokální úrovně. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje nevymezují na území obce Kotenčice regionální či nadregionální prvky ÚSES.

ÚSES je vytvářen ve veřejném zájmu, po nabytí účinnosti ÚP Kotenčice se stane limitem využití území.

Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, který umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biocentrum biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, který propojuje jednotlivá biocentra a umožňuje tak migraci organismů. Nemusí však umožňovat jejich trvalou existenci. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvky jsou vždy součástí lokálního ÚSES. Jde o ekologicky významné prvky v krajině, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů, které mají menší prostorové nároky.

Funkční skladebná část ÚSES – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, v rámci nichž se nacházejí ekologicky stabilní kultury (vodní plochy, vodní toky, nelesní vegetace apod.) nebo v rámci nichž je území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebná část ÚSES **k založení** – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, nebo jen jejich některé části, v rámci nichž se nacházejí ekologicky nestabilní kultury (orná půda, zastavěné plochy pozemků, apod.) nebo v rámci nichž není území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebné části ÚSES vymezené ÚP Kotenčice

Název	Funkčnost	Cílový stav
Lokální prvky		
Lokální biocentrum LBC 01 Velký Chlum	funkční	extenzivně využívané lesní porosty

Název	Funkčnost	Cílový stav
Lokální biokoridor LBK 01	k založení	vodní tok, extenzivní louky, dřevinné porosty s přirozeným složením
Lokální biokoridor LBK 02	k založení	vodní tok, extenzivní louky, dřevinné porosty s přirozeným složením
Lokální biokoridor LBK 03	k založení	dřevinné porosty s přirozeným složením, přirozené trávobylinné porosty
Interakční prvky		
IP1	k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP2	k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP3	funkční / k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP4	funkční	břehový porost Chlumského rybníku
IP5	funkční	břehový porost podél bezejmenné vodoteče
IP6	funkční	břehový porost podél Kotenčického potoka
IP7	funkční / k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP8	k založení	břehový porost podél bezejmenné vodoteče
IP9	k založení	stromové a keřové linie jako doprovod silnice, trávobylinné porosty
IP10	k založení	břehový porost podél bezejmenné vodoteče
IP11	k založení	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP12	k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP13	k založení	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP14	k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP15	funkční	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP16	funkční	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP17	funkční	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP18	k založení	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP19	k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP20	funkční	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP21	funkční	břehový porost Náveského rybníku
IP22	funkční	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP23	k založení	stromové a keřové linie jako doprovod cesty, trávobylinné porosty
IP24	funkční	břehový porost Hlubokého rybníku
IP25	k založení	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP26	funkční	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP27	k založení	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP28	funkční	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP29	funkční	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty
IP30	k založení	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty

Návrh vymezení územního systému ekologické stability a interakčních prvků je proveden na základě vyhodnocení stavu území s využitím Územně analytických podkladů ORP Příbram.

Z důvodu zajištění funkčnosti ÚSES je stanovena sada opatření, jejichž uplatnění je nutné uplatňovat při posuzování možnosti využití ploch vymezených pro biocentra a biokoridory.

Pro skladebné části ÚSES, které jsou na území obce Kotenčice vymezeny, platí tyto minimální prostorové parametry:

- Minimální šířka lokálního biokoridoru: 20 m;
- Minimální velikost lokálního biocentra: 3 ha.

V těchto parametrech se zakládají nové skladebné části ÚSES (tj. skladebné části k založení - návrh (nefunkční – neexistující). Je-li některá skladebná část větší, nežli tyto parametry, je to dáno příznivými podmínkami lokality, která je vhodná pro začlenění do ÚSES. Prostorové parametry vychází z „Metodiky vymezení ÚSES“ (Bínová-Culek a kol., 2017).

F.5.5 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny na území obce je zprostředkována sítí silnic, místních a účelových komunikací (polních cest).

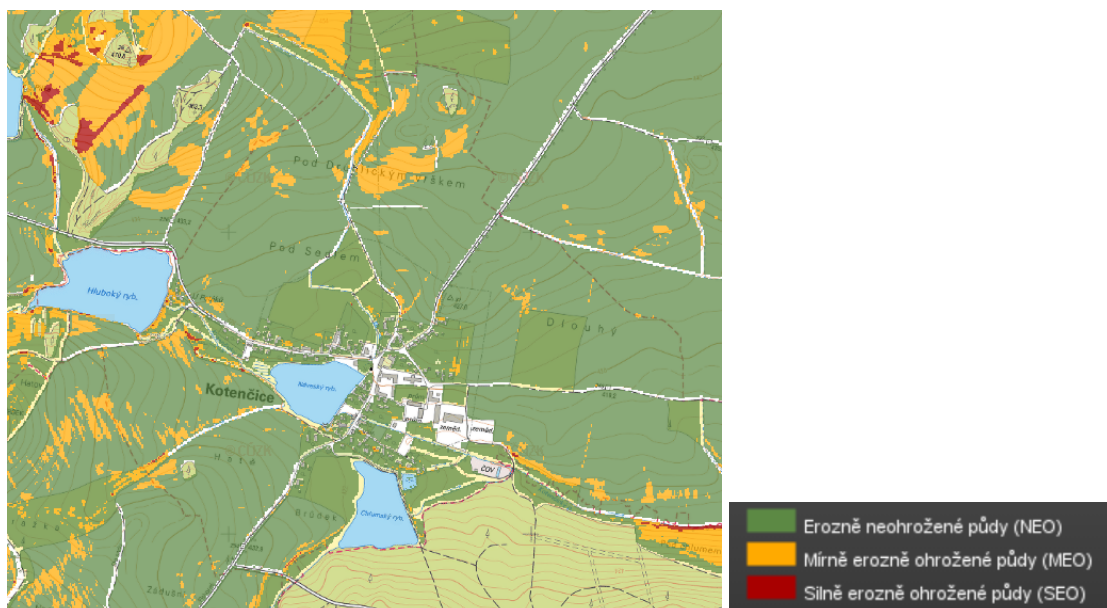
Silnice, cesty a účelové komunikace je navrženo doplňovat liniovou doprovodnou zelení s cílem obohacení obrazu a struktury krajiny. Doprovodná liniová zeleň bude kromě této funkce plnit řadu dalších funkcí – ekostabilizační, protierozní, podpora biologické diverzity, podpora retence vody v krajině atd.

ÚP vymezuje koridory pro přestavbu účelových komunikací a trasy pro pěší a cyklisty, které zajistí zpřístupnění zemědělsky využívaných pozemků, rozdělení velkých půdních bloků, zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty, omezení účinků vodní a větrné eroze. Navrženo je doplnění nově budovaných komunikací prvky liniové zeleně. Založení doprovodné zeleně přispěje k posílení ekologické stability území, omezení účinků vodní a větrné eroze a obohacení obrazu krajiny obce. Zvyšování hustoty cestní sítě na území obce je plně v souladu s prioritami územního plánování kraje stanovenými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění: „(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a **zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.**“

Povrchy rekonstruovaných a upravovaných účelových komunikací budou přednostně řešeny jako propustné či polopropustné z důvodu zachování retenční schopnosti krajiny. Rozšiřování ploch s nepropustným povrchem není doporučeno z důvodu omezení retence vody v území.

F.5.6 Protierozní opatření

Půdy na území obce nejsou ohroženy větrnou erozí. Dle údajů zveřejňovaných Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půd jsou půdy řešeného území většinou bez ohrožení vodní a větrnou erozí či pouze mírně ohrožené.



Erozní ohroženost půd (zdroj: <https://mapy.vumop.cz>)

K zajištění protierozní ochrany půd slouží plochy AL – louky a pastviny a MN – smíšené nezastavěného území. Protierozní opatření v plochách AZ – zemědělské, AL - louky a pastviny, MN – smíšené nezastavěného území mohou být realizována dle potřeby.

Z hlediska protierozní ochrany území je důležitým krokem k omezení účinků vodní a větrné eroze návrh skladebných prvků ÚSES, včetně interakčních prvků. Jejich realizace přispěje k omezení negativních účinků vodní a větrné eroze.

F.5.7 Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám

Vodní režim

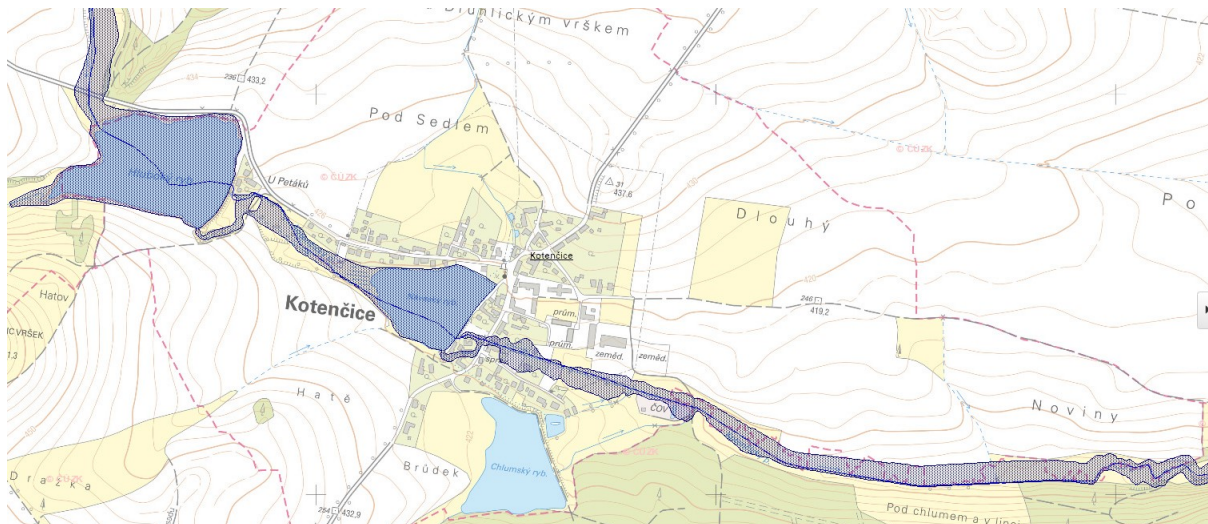
Z hlediska povrchových vod leží území obce v povodí Dolní Vltavy, Vltava od Otavy po Sázavu (ID 5290), v povodí Kotenčického potoka (ČHP 1-08-05-0960-0-00). Dle Centrální evidence vodních toků CEVT se v řešeném území nachází následující drobné vodní toky:

IDVT	Název	Správce
10100317	Kotenčický potok	Povodí Vltavy, s.p.
10246141	Bezejmenný tok (ze Z do Náveského ryb.)	Povodí Vltavy, s.p.
10249840	LBP Kotenčický p. Meliorační svod	Povodí Vltavy, s.p.
10265132	Bezejmenný tok (ze S do Náveského rybníka)	Povodí Vltavy, s.p.
10273202	Bezejmenný tok (od Suchodola do Chlumského ryb.)	Povodí Vltavy, s.p.
10279226	Bezejmenný tok (V od obce do Kotenčického p.)	Povodí Vltavy, s.p.

Pro všechny vodní toky je stanoveno zachování volného manipulačního pásma v šíři min. 6 m od břehové hrany vodoteče pro správu a údržbu toků a prostupnost území.

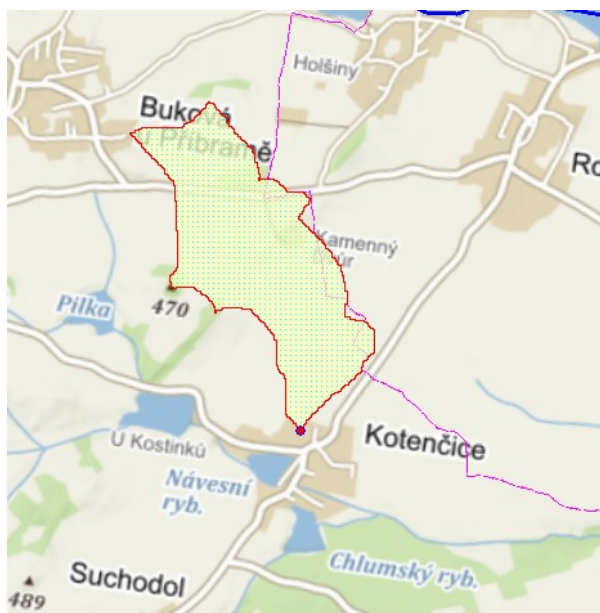
Na Kotenčickém potoce byly vybudovány tři rybníky: Hluboký, Návesní, Chlumský. Koupací místa zde nejsou oficiálně stanovena, povrchové vody jsou zařazeny dle nařízení vlády č. 71/2003 do lososového typu vod č. 93 L.

Pro tok Kotenčického potoka je vymezeno záplavové území Q100 a aktivní zóna. ÚP tento limit respektuje, a plochy pro rozvoj zástavby jsou vymezeny mimo aktivní zónu.



Záplavové území Q100 Kotenčický potok (Zdroj: heis.vuv.cz)

Na území obce Kotenčice je dle Povodňového informačního systému evidován jeden kritický bod. Kritický bod je definován jako průsečík linie dráhy soustředěného odtoku s velikostí přispívající plochy $\geq 0,3$ km² a hranice zastavěného území obce (intravilánu), který byl analýzou vyhodnocen jako kritický (bylo u něj identifikováno zvýšené nebezpečí povodní z přívalových srážek). Přesto, že sklonitost reliéfu není vysoká, nelze vzhledem k velikosti půdních bloků a absenci prvků zeleně, které by přerušily dráhu povrchového odtoku, vyloučit ohrožení zastavěného území obce.



Kritický bod a povodí kritického bodu (Zdroj: <https://webmap.dppcr.cz>)

Z důvodu zajištění ochrany obce před povodněmi z přívalových srážek vymezuje ÚP plochy změn v krajině K04, K11 jako plochy MN - smíšené nezastavěného území a interakční prvky IP13, IP14. Založením ploch a linií zeleně dojde ke snížení rizika povodně, zpomalení průchodu srážkových vod po povrchu.

Z důvodů zpomalení odtoku povrchových vod jsou ÚP stanovena další opatření:

- zakládání ploch zeleně v okrajových částech obce,
- zakládání ploch zeleně jako doprovodu vodních toků a cest,
- zakládání ploch, které jsou součástí vymezeného ÚSES (biokoridory, biocentrum, interakční prvky),
- omezení účinků přívalových srážek vhodným způsobem obhospodařování zemědělských půd,
- zlepšování podmínek pro retenci vody v krajině.

Z hlediska podzemních vod leží řešené území v základním hydrogeologickém rajonu č. 6250 – Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy (vodní útvar 62500). Hladina podzemních vod je zde volná, propustnost puklinová, transmisivita nízká do 0,0001 m²/s, mineralizace 0,3 - 1,0 g/l, chemický typ Ca-Mg-HCO₃-SO₄. Katastrální území Kotenčice není zařazeno mezi zranitelné oblasti. Vyznačené pozemky byly v minulosti meliorovány (v 60. a 80. letech) trubkovou drenáží, Státní pozemkový úřad zde spravuje hlavní odvodňovací kanály (HOZ), kolem nichž požaduje zachovat nezastavěný přístupný manipulační pruh o šíři 6 m jednostranně od břehové hrany otevřených úseků a o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany u krytých úseků, případné příčné oplocení pozemků je nutné v místě střetu s HOZ řešit snadno demontovatelnými plotovými díly.

F.5.8 Rekreace

Ve správním území obce se nenacházejí významné rekreační či turistické atraktivity. Území disponuje dobrými podmínkami pro pěší a vzhledem k nízké členitosti terénu také pro nenáročnou formu cyklistiky. Pro zlepšení prostupnosti území jsou ÚP navrženy nové komunikace, které lze využít pro turistiku a cyklisty.

Jako prostor pro krátkodobé formy rekreace a podporu komunitního života v obci je navrhována kultivace prostoru mezi Hlubokým a Náveským rybníkem.

F.5.9 Zvyšování retenční schopnosti území

Územní plán stanovuje opatření (ve volné krajině i urbanizovaném území) za účelem zvyšování retenční schopnosti území a ochrany kvality vod v reakci na problémy sucha v krajině a jako přírodě blízká adaptační opatření na změny klimatu. Společným cílem všech navrhovaných opatření je zadržet vodu v krajině přírodě blízkým způsobem (zvýšení rozsahu ploch s vegetačním krytem, zvýšení hustoty přirozených vodních toků a omezení rozsahu zpevněných ploch).

F.5.10 Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území správního území obce Kotenčice se nenachází žádná ložiska nerostných surovin, není zde vymezeno chráněné ložiskové území ani dobývací prostor.

F.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 umístování 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)

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s touto vyhláškou dále dle potřeby podrobněji členěny.

V souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou nad rámec ploch uvedených v § 4 – 19 této vyhlášky vymezeny samostatné plochy zeleně:

- zeleň – zahrady a sady (ZZ)
- zeleň sídelní (ZS)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)

Vymezení těchto ploch umožňuje řešení systému sídelní zeleně se stanovením podmínek, které zaručují jeho ochranu zejména před zastavěním.

Pro zachování a rozvoj charakteristické struktury a typu zástavby jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovení maximální výšky staveb vychází z typické výšky stávající zástavby zjištěné v rámci terénních průzkumů. Důvodem je zachování stávajícího měřítka a charakteru zástavby a zamezení narušení panoramatu a obrazu sídla.

Intenzita využití pozemků (minimální koeficient zeleně) je regulována z důvodu zachování akceptovatelného rozsahu nezpevněných propustných ploch v zastavěných územích, zajištění dostatečné retenční schopnosti pozemků pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu, zpomalení odtoku vod z území a zachování příznivého mikroklimatu sídla.

Minimální výměra pozemků je stanovena z důvodu zachování rozvolněné formy zástavby venkovského charakteru sídla. Minimální výměry pozemků pro samostatně stojící domy s 1 – 3 byty jsou navrženy proto, aby bylo zamezeno nepřiměřené zahuštěnosti zástavby, zajištěny nároky na parkování na vlastním pozemku a zamezeno špatné praxi maximální výtěžnosti pozemků.

Územní plán s prvky regulačního plánu umožňuje stanovení dalších podmínek pro prostorové uspořádání zástavby (půdorysné uspořádání, tvar střech, apod.). Důvodem stanovení podmínek v podrobnosti regulačního plánu je dosud převážně zachovaný venkovský charakter sídla, který je díky regulaci možné udržet a dále citlivě rozvíjet typickou strukturu, charakter zástavby a architektonický výraz staveb a sídla jako celku s ohledem na ochranu krajinného rázu území a zamezení výstavbě typizovaných rodinných domů čtvercového půdorysu s valbovou střechou mírného sklonu na čtvercových parcelách, které jsou ve venkovském prostoru cizí.

Územní plán dále doporučuje navrhovat jednoduché hmoty staveb, včetně zastřešení, tradiční materiály a barevnost (nevhodné jsou výrazné umělé barvy), které budou vycházet z tradičního architektonického řešení venkovské zástavby. Kompozičně vyvážené řešení fasády (zejména uspořádání obdélných, pravoúhlých oken s větším rozměrem orientovaným na výšku a citlivým členěním). U štítových stěn je nevhodné rozdělení a uskočení fasádních rovin, vložení lodžii a balkonů nebo vložení vstupních dveří a garážových vrat.

F.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

F.7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Pro zajištění realizace navrhovaných staveb dopravní a technické infrastruktury jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejná infrastruktura, kam mj. spadá i dopravní a technická infrastruktura, je dle ustanovení § 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VD01	Místní komunikace jako součást veřejného prostranství zajišťuje prostupnost zastavěného území, propojení sídla s krajinou, zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, případně budoucích rozvojových ploch.
VD02	Místní komunikace jako součást veřejného prostranství zajišťuje prostupnost zastavěného území, propojení sídla s krajinou, zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků.
VD03	Místní komunikace jako součást veřejného prostranství zajišťuje prostupnost zastavěného území, propojení sídla s krajinou, zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, případně budoucích rozvojových ploch.
VD04	Místní komunikace jako součást veřejného prostranství zajišťuje prostupnost zastavěného území, propojení sídla s krajinou, zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, případně budoucích rozvojových ploch.
VD05	Místní komunikace jako součást veřejného prostranství zajišťuje prostupnost zastavěného území, propojení sídla s krajinou, zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků, případně budoucích rozvojových ploch.
VD06	Místní komunikace jako součást veřejného prostranství zajišťuje prostupnost zastavěného území pro pěší a cyklisty.
VD07	Stezka pro pěší a cyklisty jako součást veřejného prostranství zajišťuje rozvoj každodenní i rekreační pěší a cyklistické dopravy a potřebnou bezpečnost motorového i nemotorového provozu.
VD08	Přestavba účelové komunikace zajišťuje zpřístupnění pozemků a zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty.

Dopravní infrastruktura	
Označení VPS	Zdůvodnění přijatého řešení
VD09	Přestavba účelové komunikace zajišťuje zpřístupnění pozemků a zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty.
VD10	Stezka pro pěší a cyklisty zajišťuje rozvoj každodenní i rekreační pěší a cyklistické dopravy a potřebnou bezpečnost motorového i nemotorového provozu.
VD11	Stezka pro pěší a cyklisty zajišťuje rozvoj každodenní i rekreační pěší a cyklistické dopravy a potřebnou bezpečnost motorového i nemotorového provozu.

Technická infrastruktura	
Označení VPS	Veřejně prospěšná stavba
VT01	Záměr na výstavbu nadzemního vedení VVN 110 kV je převzat ze ZÚR Středočeského kraje (záměr E20). Stavba je ve veřejném zájmu pro celkové posílení rozvodné sítě na Dobříšsku.
VT02	Stavba STL plynovodu umožňuje plynifikaci obce. Stavba je ve veřejném zájmu pro náhradu vytápění pevnými palivy ekologičtějším vytápěním plynem.
VT03	Stavba vodovodního přivaděče umožňuje napojení obce na veřejný vodovod. Stavba je ve veřejném zájmu pro náhradu nevyhovujícího zásobování vodou z domovních studní s nedostatečnou kapacitou a kvalitou vody.

F.7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Pro zajištění realizace opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a založení prvků územního systému ekologické stability jsou vymezeny následující veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami	
Označení VPO	Zdůvodnění přijatého řešení
VK02	Přírodě blízké opatření zajišťuje ochranu zastavěného území a zastavitelných ploch před účinky povodní z přívalových dešťů, zvýšení retenční schopnosti území, protierozní ochrany, posílení ekologické stability, biologické diverzity, obohacení struktury krajiny a zapojení sídla do krajiny. Opatření ke zpomalení odtoku povrchových vod, ke zvyšování přirozené retence srážkových vod v území, apod. jsou jedním z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

Založení prvků ÚSES	
Označení VPO	Zdůvodnění přijatého řešení
VU01	Jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny části ÚSES k založení (nefunkční) pro zajištění zvýšení ekologické stability území. Dle § 4 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je vymezení ÚSES veřejným zájmem. Statusem VPO je tento veřejný zájem posílen.
VU02 ²	
VU03	

² VPO VU02 je členěna do 7 nespojitých segmentů z důvodu jeho vymezení při správních hranicích obce.

F.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 § 8 katastrálního zákona

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

F.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

F.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

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

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

F.12 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 nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

F.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, 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 je zpracován s prvky regulačního plánu. Důvodem stanovení podmínek v podrobnosti regulačního plánu je dosud převážně zachovaný venkovský charakter sídla, který je díky regulaci možné udržet a dále rozvíjet s ohledem na ochranu krajinného rázu území.

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

F.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

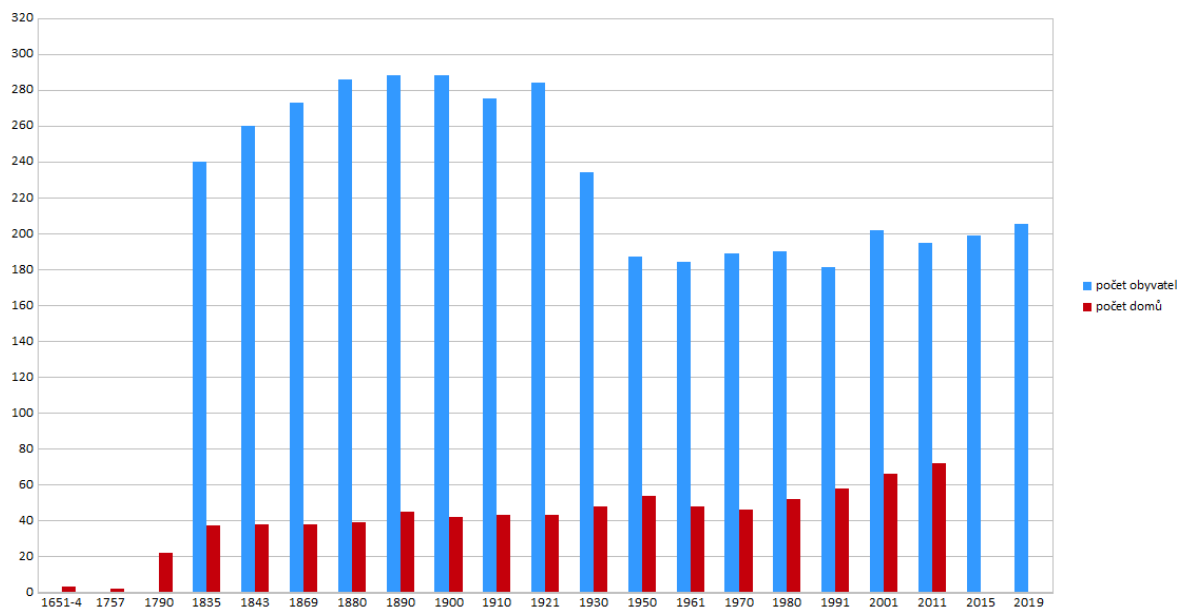
Územní plán nevymezuje plochy a koridory, pro které je stanoveno pořadí změn v území.

F.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán nevymezuje tento druh staveb.

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

V Kotenčicích žije v současné době 198 obyvatel (k 1. 1. 2021). Demografického maxima (288 obyvatel) dosáhly kolem roku 1900. Od roku 1921 do 50. let docházelo k výraznému poklesu počtu obyvatel až na polovinu. Od 50. let, s mírnými výkyvy, počet obyvatel opět postupně narůstá. Demografického minima (171 obyvatel) dosáhla obec v roce 1994.



Vývoj počtu obyvatel a domů v Kotenčicích

Vývoj počtu obyvatel v posledních deseti letech mírně kolísá, ale celkově je stabilizovaný. V období let 2010 - 2020 byla obec mírně zisková přirozenou měnou a migračně mírně ztrátová. Pro vývoj celkového počtu obyvatel má však rozhodující význam migrační saldo. Přistěhovalých bylo v posledních deseti letech téměř dvakrát více než narozených.

Období	Střední stav obyvatel k 1.7.	Narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek (úbytek)
2010	193,5	4	2	2	1	4	-3	-1
2011	198	-	1	-1	2	1	1	-
2012	202,5	4	1	3	7	1	6	9
2013	205	1	1	-	2	6	-4	-4
2014	201	1	3	-2	3	5	-2	-4
2015	197	4	2	2	1	7	-6	-4
2016	199,5	3	1	2	12	5	7	9
2017	206	3	1	2	5	3	2	4
2018	206,5	2	3	-1	3	5	-2	-3
2019	204	-	1	-1	2	3	-1	-2
2020	203,5	2	4	-2	5	8	-3	-5
Celkem		24	20	4	43	48	-5	-1

Pohyb obyvatelstva v Kotenčicích (zdroj: ČSÚ)

Skladba obyvatelstva v Kotenčicích je relativně příznivá. V populaci je mírná převaha mužů. Dochází k pozvolnému stárnutí obyvatelstva. Průměrný věk je 43,7, což je ve srovnání s ČR (42,6) a Středočeským krajem (41,4) vyšší, v rámci ORP (43,4) mírně vyšší.

Období	Počet obyvatel			Věková skupina						Průměrný věk
				0-14		15-64		65+		
	celkem	muži	ženy	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
2011	198	99	99	26	13,1	147	74,3	25	12,6	40,6
2012	207	104	103	30	14,5	147	71	30	14,5	40,1
2013	203	103	100	26	12,8	143	70,5	34	16,7	40,7
2014	199	100	99	27	13,6	137	68,8	35	17,6	41,2
2015	195	102	93	25	12,8	134	68,7	36	18,5	41,9
2016	204	107	97	25	12,3	138	67,6	41	20,1	42,2
2017	208	107	101	28	13,5	137	65,8	43	20,7	41,8
2018	205	106	99	26	12,7	139	67,8	40	19,5	42,1
2019	203	105	98	24	11,8	137	67,5	42	20,7	43,4
2020	198	103	95	27	13,6	130	65,7	41	20,7	43,7

Obyvatelstvo Kotenčic podle pohlaví a věkových skupin (zdroj: ČSÚ)

V obci Kotenčice je zájem o bydlení díky klidnému obytnému prostředí sídla v blízkosti významných center osídlení, vybavenosti a pracovních příležitostí Příbram (9 km) a Dobříš (8 km), s dobrou dopravní dostupností dálnice D4 (5 km) a dalších vyšších center osídlení a díky relativně harmonické krajině podhůří Brd.

Zastavěné území je v současné době využito převážně pro bydlení. Územní plán navrhuje přednostně využít volné plochy uvnitř zastavěného území nebo podél stávajících komunikací. Pro zajištění dlouhodobých rozvojových potřeb obce jsou vymezeny zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Návrh ÚP v převážné míře přebírá a zpřesňuje plochy vymezené ÚPO, které modifikuje s ohledem na minimalizaci záborů ZPF, zachování migrační prostupnosti krajiny a zamezení srůstání zastavěných území. Oproti ÚPO jsou plochy pro rozvoj bydlení výrazně redukovány. V ÚPO je vymezeno 14,0 ha ploch pro novou obytnou zástavbu. Nový ÚP vymezuje dostatečný rozsah 5,0 ha ploch pro cca 30 rodinných domů, který zajistí přiměřený dlouhodobý rozvoj obce odpovídající velikosti a významu obce v rámci sídelní struktury. Vymezení zastavitelných ploch dotváří urbanistickou strukturu sídla s ohledem na historický vývoj zástavby, vhodně využívá stávající vedení dopravní a technické infrastruktury a snižuje nároky na výstavbu nových místních komunikací a inženýrských sítí.

Pro posílení stability obyvatelstva a zajištění rozvojových potřeb obce územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro max. 27 rodinných domů a plochy přestavby pro max. 3 rodinné domy, celkem pro max. 30 rodinných domů, což představuje nárůst o cca 90 obyvatel (3 osoby / 1 RD) na celkových cca 288 obyvatel.

H VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Kotenčice sousedí s územím obcí Buková u Příbramě, Dlouhá Lhota, Pičín, Rosovice a Suchodol.

Z hlediska širších vztahů jsou zajištěny návaznosti se záměry vymezenými v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí:

- CNZ-E20, koridor pro umístění el. vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš, v souladu se ZÚR SK, navazuje na koridor vymezený v ÚP Rosovice – úplné znění po vydání změny č. 1;
- CNU-TW01, koridor pro umístění vodovodu, navazuje na navržený vodovod v ÚP Rosovice – úplné znění po vydání změny č. 1;
- návaznost lokálního ÚSES je zajištěna na hranici s územím obcí Dlouhá Lhota, Pičín a Suchodol;
- návaznost interakčního prvku je zajištěna na hranici s územím obce Rosovice.

I ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Územní plán je zpracován dle požadavků vyplývajících ze Zadání územního plánu Kotenčice, schváleného Zastupitelstvem obce dne 10. 5. 2021.

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3

Územní plán je navržen v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5. Návrh ÚP respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (14a), (16), (20), (20a), (22), (23), (25), (28), (30). Koncepce ÚP je navržena s ohledem na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. ÚP zachovává a rozvíjí strukturu osídlení, citlivě dotváří urbanistickou strukturu s ohledem na historický vývoj zástavby, chrání a rozvíjí kulturní krajinu z hlediska zlepšení ekologických funkcí a obrazu krajiny. ÚP stanovuje podmínky pro ochranu prvků drobné architektury, kterými jsou zejména kaplička na návsi v centru obce, pomník padlým v 1. světové válce na návsi a křížek v ose křižovatky silnice do Dlouhé Lhoty jako součást koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR je uvedeno v kapitole B.1.1 Odůvodnění ÚP.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2

Územní plán je navržen v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2. Koridor nadmístního významu pro umístění stavby el. vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš (CNZ-E20) je v souladu se ZÚR SK vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Vyhodnocení souladu se ZÚR SK je uvedeno v kapitole B.1.2 Odůvodnění ÚP.

Územně analytické podklady

Současná občanská vybavenost obce odpovídá populační velikosti obce a poloze v blízkosti měst Příbram a Dobříš s koncentrací občanského vybavení. Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení a dle potřeby umožňuje jejich rozvoj v rámci ploch smíšených obytných (SV).

Územní plán stabilizuje plochy výroby a skladování (VD, VZ). Rozvoj výroby a podnikatelských aktivit je možný v rámci zastavitelných ploch Z03, Z12 a v rámci ploch smíšených obytných (SV) za předpokladu, že nenaruší kvalitu okolního obytného prostředí.

Koridory pro napojení obce na vodovod a plynovod jsou vymezeny.

Návrh ÚP vychází z 5. úplné aktualizace ÚAP ORP Příbram z roku 2020.

Upřesnění dalších požadavků

Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPO byly prověřeny a výrazně redukovány. Koncepce ÚP navrhuje přednostní využití ploch v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a vhodně využívají současná vedení dopravní a technické infrastruktury a snižují tak nároky na obsluhu území výstavbou nových místních komunikací a inženýrských sítí. ÚP nevymezuje zastavitelné plochy, u kterých by bylo nutné stanovit pořadí změn v území.

Napojení rozvojových ploch na veřejnou technickou infrastrukturu je řešeno. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole F.4.2 Odůvodnění ÚP.

Občanské vybavení odpovídá populační velikosti obce a poloze v blízkosti měst Příbram a Dobříš s koncentrací občanského vybavení. Při předpokládaném nárůstu na celkových 290 obyvatel se nepočítá s vymezením ploch pro školská nebo sociální zařízení. Kulturní a sportovní zařízení v obci již existují a jsou územním plánem stabilizovány.

Návaznosti záměrů vymezených v ÚPD sousedních obcí jsou zajištěny. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole H Odůvodnění ÚP. ÚP stanovuje podmínky pro ochranu prvků drobné architektury, kterými jsou zejména kaplička na návsi v centru obce, pomník padlým v 1. světové válce na návsi a křížek v ose křižovatky silnice do Dlouhé Lhoty jako součást koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území.

ÚP stanovuje podmínky pro ochranu architektonicky cenných staveb, kterými jsou areál statku na návsi a pozdně empírový Dolní mlýn, jako součást koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území.

ÚP stanovuje, které stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona lze umístit na plochách v nezastavěném území.

Hranice zastavěného území je aktualizována.

Návrh ÚP vychází z 5. úplné aktualizace ÚAP ORP Příbram 2020.

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu. Důvodem stanovení podmínek v podrobnosti regulačního plánu je dosud převážně zachovaný venkovský charakter sídla, který je díky regulaci možné udržet a dále rozvíjet s ohledem na ochranu krajinného rázu území.

Koncepce veřejné infrastruktury

Upřesnění požadavků z PÚR

Koncepce veřejné dopravy se návrhem ÚP v zásadě nemění. Pro rozvoj každodenní cyklistické a pěší dopravy jsou vymezeny koridory stezek pro pěší a cyklisty CNU-03DS směrem na Suchdol a CNU-04DS směrem na Rosovice.

Pro zvýšení kvality života obyvatel se v koncepci rozvoje technické infrastruktury navrhuje intenzifikace stávající ČOV a napojení obce na vodovod a plynovod.

Území obce Kotenčice v podhůří Brd je vhodné pro šetrné formy rekreace. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj pěší turistiky a cykloturistiky.

Upřesnění požadavků ze ZÚR

Koridor nadmístního významu pro umístění stavby el. vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš (CNZ-E20) je v souladu se ZÚR SK vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Upřesnění požadavků z ÚAP

V platném ÚPO nebyly rozlišeny plochy pro drobnou řemeslnou výrobu a zemědělskou výrobu. V rámci ploch výroby a skladování ve východní části sídla se zemědělský areál s živočišnou výrobou nachází ve vzdálenější poloze a není situován v bezprostřední návaznosti na obytnou zástavbu. Zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vymezeny v blízkosti živočišné výroby.

Limity využití území vyplývající z ÚAP 2020 jsou respektovány.

Upřesnění dalších požadavků

Veřejná dopravní infrastruktura

Stávající dopravní síť v sídle je respektována ve stávajícím prostorovém uspořádání. Zásadnější přestavba s úpravou směrového a šířkového uspořádání by vyžadovala demolice a nežádoucí zásahy do soukromých majetků. Omezené prostorové podmínky jsou vnímány jako přirozené retardéry pro usměrnění rychlosti jízdy a současně jejich uspořádání potvrzuje historickou strukturu dopravní sítě. V zastavitelných plochách jsou navrhovány komunikace odpovídající parametrům ČSN a TP. Součástí navrhovaných úprav je v souladu se zpracovanou dokumentací i dostavba dílčích úseků chodníků v zastavěné části sídla podél průjezdných silnic III. třídy. Vzhledem k souvislé oboustranné zástavbě podél silnic III/11417 a III/11420 a omezeným prostorovým podmínkám nejsou detailní návrhy v územním plánu vymezeny. Přidružený prostor včetně chodníků bude řešen v rámci podrobnější dokumentace.

Vymezením stávajících a navržených veřejných prostranství jsou vytvořeny podmínky pro pěší přístupnost v zastavěném území a propojení s krajinou. Rozvoj účelových komunikací a tras s doprovodnou zelení zajistí zvýšení přístupnosti krajiny pro pěší a cyklisty.

Pátevní stávající polní cesty jsou navrženy k přestavbě s doprovodnou zelení a interakčními prvky.

Pro každodenní i rekreační pěší a cyklistické propojení je podél silnice III/11417 vymezena stezka pro pěší a cyklisty, která by v širších souvislostech měla umožnit souvislé oddělené propojení motorové a nemotorové dopravy v relaci Dobříš – Kotenčice – Suchodol – Příbram. Plochy a koridory pro umístění navrhovaných komunikací jsou řešeny tak, aby umožnily umístění dopravní stavby v parametrech odpovídajících příslušným ČSN a TP a příslušným dalším předpisům.

Návrh ÚP respektuje a uvádí ochranné pásmo letiště Příbram.

Veřejná technická infrastruktura

Územní plán řeší rozvoj technické infrastruktury a napojení zastavitelných ploch na inženýrské sítě. Návrh respektuje nadřazené systémy elektrické energie a ochranná pásma sítí technické infrastruktury. Koncepce odpadového hospodářství se na úrovni územního plánu nemění.

Napojení nové zástavby na splaškovou kanalizaci je řešeno. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole F.4.2 Odůvodnění ÚP.

Ve výkresech jsou zakresleny hlavní směry sítí veřejného vodovodu a plynovodu, vedené v bezprostřední blízkosti míst spotřeby. Vodovod je navržen v souladu s PRVK Středočeského kraje. Detailní určení napojovacích bodů je mimo působnost územního plánu.

Zásobování zastavitelných ploch elektrickou energií je řešeno. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole F.4.2 Odůvodnění ÚP.

Současný stav zdrojů požární vody vyhovuje i pro návrhové období ÚP.

Územní plán stanovuje povinnost dešťové vody likvidovat na vlastním pozemku. Způsob likvidace bude upřesněn individuálně podle místních podmínek.

Koncepce uspořádání krajiny

Upřesnění požadavků z PÚR

Pro ochranu krajinného rázu jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. ÚP navrhuje přírodě blízká opatření v krajině, která zajistí zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

ÚP zohledňuje ochranu nezastavěného území, zastavitelné plochy jsou vymezeny v přiměřeném rozsahu v návaznosti na zastavěné území. Pro každodenní rekreaci obyvatel jsou rozvíjeny účelové komunikace a trasy pro pěší a cyklisty v krajině s doprovodnou zelení a plocha K02 mezi rybníky Náveský a Hluboký.

Pro zvýšení retenční schopnosti území, protierozní ochrany, zlepšení vodního režimu a klimatických poměrů v území jsou navržena přírodě blízká opatření (plochy a linie krajinné zeleně). Pro zajištění hospodaření se srážkovými vodami v zastavěném území jsou stanoveny podmínky pro intenzitu využití stavebních pozemků (min. koeficient zeleně).

Upřesnění požadavků ze ZÚR

ÚP chrání a rozvíjí přírodní hodnoty území. Vymezuje plochy ÚSES a další plochy a linie krajinné zeleně, které zajistí zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti území, zvýšení retenční schopnosti krajiny, snížení rizika půdní eroze, zvýšení biodiverzity, zvýšení prostupnosti a zlepšení obrazu krajiny. Navržená opatření vytváří podmínky pro revitalizaci vodních toků a ochranu nivy Kotenčického potoka.

Upřesnění požadavků z ÚAP

Bez požadavků.

Upřesnění dalších požadavků

ÚP stanovuje pro plochy s rozdílným způsobem využití podmínky, které zohledňují obecnou ochranu přírody a krajiny.

Vymezení prvků ÚSES je zpřesněno. Z hlediska širších vztahů jsou zajištěny návaznosti s prvky ÚSES vymezenými na území sousedních obcí. Podmínky pro využití ploch v ÚSES jsou stanoveny.

ÚP vymezuje plochy a linie krajinné zeleně, které zajistí zvýšení protierozní ochrany, retenční schopnosti území a ochrany před přívalovými srážkami. Podél vodních toků je stanoveno zajištění manipulačního pásu pro údržbu toků.

Vodní plochy jsou chráněny a břehové porosty jsou navrženy k rozšíření.

Požární a civilní ochrana

ÚP nenavrhuje nové plochy pro potřeby civilní ochrany. Limity a požadavky ze zvláštních právních předpisů jsou respektovány.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Územní rezervy nejsou vymezeny.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami a založení prvků ÚSES. Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu. Důvodem stanovení podmínek v podrobnosti regulačního plánu je dosud převážně zachovaný venkovský charakter sídla, který je díky regulaci možné udržet a dále rozvíjet s ohledem na ochranu krajinného rázu území. Plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci nejsou vymezeny.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Varianty řešení nejsou navrženy.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán je zpracován a odevzdán v souladu s požadavky zadání.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území není zpracováno.

J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by již nebyly řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

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

Vyhodnocení kvalifikovaného odhadu záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou legislativou, tzn. zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 271/2019 Sb. a č. 48/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v textové, tabelární a grafické podobě. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu znázorňuje jednotlivé navrhované plochy a koridory, třídy ochrany ZPF dle BPEJ a druhy pozemků (kultury ZPF) dle katastru nemovitostí. Tabulka předpokládaného záboru ZPF obsahuje pouze takové plochy a koridory, kde dojde k vynětí půdy ze ZPF.

Provedený výpočet záborů půdního fondu je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části stavebních parcel zůstanou součástí ZPF (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch a koridorů. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

K.1. Vyhodnocení záborů ZPF**Charakteristiky ZPF**

Mezi pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF) se dle § 3 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, řadí pozemky evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty.

Celkové zastoupení zemědělské půdy v obci je, dle ČSÚ, vysoké, cca 84,5%, z toho převažuje zejména orná půda (cca 81,0%), dále jsou v menší míře zastoupeny trvalé travní porosty (cca 12,9%) a zahrady (cca 6,1%).

Pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) se stanovují třídy ochrany ZPF. Možnosti vynětí jednotlivých tříd ochrany pro nezemědělské účely jsou následující:

- Do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro event. výstavbu.
- Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Metodika výpočtu

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v rozsahu pozemků, které jsou součástí ZPF (orná půda, trvalé travní porosty, zahrady). Těmto druhům pozemků byly následně přiřazeny třídy ochrany ZPF sledované v datové vrstvě BPEJ, která je součástí ÚAP ORP Příbram. Celkem tři třídy ochrany III. – V.

Předmětem hodnocení jsou zastavitelné plochy (Z), plochy přestavby (P), plochy změn v krajině (K) a koridory (CNU). Součástí provedeného odhadu nejsou:

- zábory pro koridory technické infrastruktury, neboť využití koridorů pro umístění vodovodu a plynovodu nebude spojeno se zábořem ZPF. Nadzemní elektrická vedení jsou standardně spojena s vlivy na ZPF pouze v místě stožárových míst, jejich pozice však není v měřítku ÚP známa. Odhad záborů proto v těchto případech nelze kvantifikovat a bude předmětem řešení až projektové přípravy záměru. Řádově se však jedná o málo významné zábory půdy,
- zábory pro ÚSES, neboť dle ustanovení § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se na ÚSES nevztahují principy ochrany ZPF.

Koridory dopravní infrastruktury jsou hodnoceny ve zpřesněných koridorech, které lépe reflektují skutečné prostorové nároky budoucích staveb. Vymezení koridorů je prostorově velkorysejší z důvodu zajištění lepší průchodnosti území pro umístění budoucí stavby. Pro koridory dopravní infrastruktury byl proveden odhad následujících prostorových parametrů, které byly kvantifikovány na osu vymezených koridorů:

- účelové komunikace
 - 4 m od osy koridoru (8 metrů celkem)
- stezky pro pěší a cyklisty
 - 2 m od osy koridoru (4 metry celkem)

Vyhodnocení záborů ZPF

Přehledná tabulka záboru ZPF prezentuje každou hodnocenou plochu nebo koridor. Odůvodnění vymezení návrhových ploch a koridorů je uvedeno v kapitole F. Odůvodnění ÚP. Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

Územní plán bude spojen s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 7,72 ha. Z toho cca 3,52 ha pro zastavitelné plochy, cca 0,64 ha pro plochy přestavby, cca 2,73 ha pro plochy změn v krajině a cca 0,83 ha pro koridory.

Srovnání s předpokládaným zábořem ZPF dle platného ÚPO nebylo možné provést, neboť v textové části Územní plán obce Kotenčice – právní stav po vydání změny č. 2 nebylo vyhodnocení předpokládaných záborů PF uvedeno. Nicméně podle změřeného rozsahu rozvojových ploch vymezených v grafické části ÚPO (cca 14 ha) dochází k výrazné redukci územního rozvoje obce a předpokládaných záborů ZPF.

Zastavitelné plochy

Územní plán v převážné míře přebírá a zpřesňuje plochy vymezené platným ÚPO. Jejich návrh spojený se zábořem ZPF byl potvrzen vydáním tohoto ÚPO. Z návrhových ploch pro bydlení vymezených v ÚPO jsou využity a zastavěny pouze plochy A11, A14 a část A2. Územní plán oproti platnému ÚPO rozsah zastavitelných ploch výrazně redukuje s ohledem na minimalizaci záborů ZPF, zachování migrační prostupnosti krajiny a zamezení srůstání zastavěných území. Přestože jsou plochy pro rozvoj bydlení redukovány, jsou vymezeny v dostatečném rozsahu, který zajistí dlouhodobé rozvojové potřeby obce odpovídající velikosti a významu obce v rámci sídelní struktury.

Územní plán nevymezuje plochy A12 a A13 navržené v ÚPO pro rozvoj bydlení z těchto důvodů:

- plochy byly dosud nedostupné pro územní rozvoj obce z hlediska majetkoprávních vztahů,
- vymezení plochy A13 nerespektuje historický vývoj urbanistické struktury podél stávajících místních komunikací a vyvolává nároky na zpřístupnění a obsluhu stavebních pozemků výstavbou nových místních komunikací a inženýrských sítí,
- vymezení plochy A12 vytváří významnou bariéru v území, zamezuje migrační prostupnosti krajiny a vytváří podmínky pro nežádoucí srůstání zastavěných území.

Vymezení zastavitelných ploch v ÚP dotváří urbanistickou strukturu sídla s ohledem na historický vývoj zástavby, vhodně využívá stávající vedení dopravní a technické infrastruktury a snižuje nároky na výstavbu nových místních komunikací a inženýrských sítí. Pro minimalizaci záboru ZPF a harmonický přechod zastavěného území do krajiny byly v rámci zastavitelných ploch vymezeny plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ), které zůstanou součástí ZPF.

Podrobné odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno v kapitole F.3 Odůvodnění ÚP.

Oproti návrhu pro společné jednání došlo k mírnému navýšení předpokládaného záboru ZPF u zastavitelných ploch o 0,42 ha. U plochy Z01 byla na základě připomínky vlastníka mírně rozšířena plocha SV - smíšená obytná venkovská na úkor plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady proto, aby bylo možné lépe využít jižní orientaci pozemku a umístění obytných místností a obytné zahrady do jižní části pozemku. U plochy Z04 byla na základě připomínky oprávněného investora mírně rozšířena plocha SV a plocha ZZ v aktivní zóně záplavového území byla nahrazena plochou ZS – zeleň sídelní. U plochy Z10 byla na základě připomínky vlastníka mírně rozšířena plocha SV tak, aby bylo možné umístění 2 RD. Přesto u této plochy oproti platnému ÚPO stále dochází k podstatné redukci plochy bydlení. Plocha Z12 pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu byla doplněna na základě připomínky obce Kotenčice.

Plochy přestavby

Územní plán v převážné míře přebírá a zpřesňuje plochy vymezené platným ÚPO. Jejich návrh spojený se zábohem ZPF byl potvrzen vydáním tohoto ÚPO a jeho změn. Jedná se o dotvoření urbanistické struktury ve formě oboustranné zástavby podél stávajících místních komunikací, využití volných zahrad a dostavbu stavebních proluk. Zjištěný zábor ZPF nesouvisí se zábohem hospodářsky využívané půdy a je pouze malého rozsahu. Na plochy přestaveb lze nahlížet spíše pozitivně, neboť jejich vymezením se zajišťuje využití volných ploch v zastavěném území a minimalizuje se tím extenzivní rozvoj obce.

Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch přestavby je uvedeno v kapitole F.3 Odůvodnění ÚP.

Oproti návrhu pro společné jednání došlo k mírnému navýšení předpokládaného záboru ZPF u ploch přestavby o 0,16 ha. U ploch P04 a P05 byla na základě připomínky oprávněného investora mírně rozšířena plocha SV a plocha ZZ v aktivní zóně záplavového území byla nahrazena plochou ZS – zeleň sídelní a doplněna plocha P07 jako plocha ZS pro zachování nezastavitelného pásu v aktivní zóně záplavového území Kotenčického potoka.

Plochy změn v krajině

Zábor ZPF je vyhodnocen pro plochy změn v krajině, které neleží v plochách ÚSES, vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území (MN). Plochy jsou vymezeny pro doplnění prvků krajinné zeleně, které zajistí zvýšení ekologické stability a biodiverzity krajiny, zvýšení protierozní ochrany, podpory retence vody v krajině, zlepšení vodního režimu, zlepšení klimatických poměrů a také zvýšení estetické kvality krajiny. Plocha K09 (AL – louka a pastviny) je vymezena v nivě Kotenčického potoka s cílem omezení intenzity zemědělského využití nivy a ochrany tohoto segmentu krajiny významného z pohledu vodohospodářského, ekostabilizačního i krajinářského.

Plochy změn v krajině jsou obecně vymezeny zejména za účelem posílení ekologických funkcí v území jako součást skladebných částí ÚSES a nárůstu ploch krajinné zeleně. V těchto

plochách se neuvažuje s plošným zastavěním, reálně proto nedojde k vyjmutí ze ZPF v celém rozsahu vymezených polygonů, ale pouze v nezbytném rozsahu pro dílčí drobné stavby, např. dopravní infrastrukturu.

Na základě výše uvedených důvodů není zábor ZPF pro tento typ ploch hodnocen jako významný.

Podrobné odůvodnění jednotlivých ploch změn v krajině je uvedeno v kapitole F.5.3 Odůvodnění ÚP.

Oproti návrhu pro společné jednání došlo pouze k mírnému navýšení předpokládaného záboru ZPF u ploch změn v krajině o 0,06 ha. Menší část plochy K04 byla na základě připomínky vlastníka nahrazena plochou SV a ZZ (viz odůvodnění navýšení záboru u zastavitelné plochy Z10). Plocha K11 byla na základě připomínek a zkušeností občanů rozšířena s cílem zvýšení retence a omezení účinků přívalových srážek z okolních polí.

Koridory

Koridory jsou vymezeny pro potřeby umístění budoucí stavby, která bude mít menší prostorové nároky na území. Provedený odhad je proto nutno považovat za mírně nadhodnocený. Předpokládaný zábor ZPF bude reálně nižší.

Územní plán vymezuje koridory pro účelové komunikace (CNU-DS01, CNU-DS02) z důvodu zvýšení prostupnosti nezastavěného území, rekreační využívání krajiny pro pěší a cyklisty, rozčlenění velkých bloků orné půdy. Pro rozvoj každodenní a rekreační nemotorové dopravy jsou vymezeny koridory stezek pro pěší a cyklisty (CNU-DS03, CNU-DS04) podél stávající silnice III. třídy. Spolu s navrženou doprovodnou zelení zajistí zlepšení retenční schopnosti krajiny a protierozní ochrany území. Veřejná infrastruktura, kam mj. spadá i dopravní infrastruktura, je dle ustanovení § 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Odhad záborů ZPF

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na kt. bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z01	SV, PP	0,61				0,44	0,17				
Z02	SV, PP	0,18			0,18						
Z03	VD, ZO	0,47					0,47				
Z04	SV, PP, ZS	0,14			0,14						
Z05	SV, PP	0,32					0,32				
Z06	SV, PP	0,55					0,55			ano	
Z07	SV	0,05					0,05				
Z08	SV, PP	0,23			0,23						
Z10	SV	0,18			0,18						
Z11	SV	0,49				0,45	0,04				
Z12	VZ, ZO	0,30			0,04		0,26				
Celkem zastavitelné plochy (Z)		3,52	0,00	0,00	0,77	0,89	1,86				
P01	SV	0,12				0,12					
P02	PP	0,04					0,04				
P04	SV, PP, ZS	0,24			0,24						
P05	SV, ZS	0,19			0,19						
P06	PP	0,01					0,01				
P07	ZS	0,04			0,04						
Celkem plochy přestavby (P)		0,64	0,00	0,00	0,47	0,12	0,05				
K01	MN	0,1				0,07	0,03				
K02	MN	0,41			0,38		0,03			ano	
K04	MN	1,04			1,04						
K05	MN	0,08				0,08					
K06	MN	0,1			0,10					ano	
K07	MN	0,07					0,07				

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na kt. bude provedena rekultivace na zeměděl. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
K08	MN	0,26			0,02	0,08	0,16			ano	
K10	MN	0,31				0,08	0,23			ano	
K11	MN	0,21				0,21					
K12	MN	0,15			0,15						
Celkem plochy změn v krajině (K)		2,73	0,00	0,00	1,69	0,52	0,52				
CNU-01DS	DS	0,22			0,10	0,12					
CNU-02DS	DS	0,31					0,31			ano	
CNU-03DS	DS	0,16					0,16			ano	
CNU-04DS	DS	0,14			0,01	0,07	0,06				
Celkem koridory CNU		0,83	0,00	0,00	0,11	0,19	0,53				
CELKEM VŠE		7,72	0,00	0,00	3,04	1,72	2,96	0,00			

K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL

Ve správním území obce Kotenčice se nenachází žádné lesní plochy. Územní plán proto nebude spojen se zábořem pozemků určených k plnění funkcí lesa.

L ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

N01 – Ing. Michal Slabihoudek, Obořiště 86, 262 12 Obořiště, doručeno dne 4. 8. 2022

Citace: „Nesouhlasím v následujících bodech vč. jejich odůvodnění:

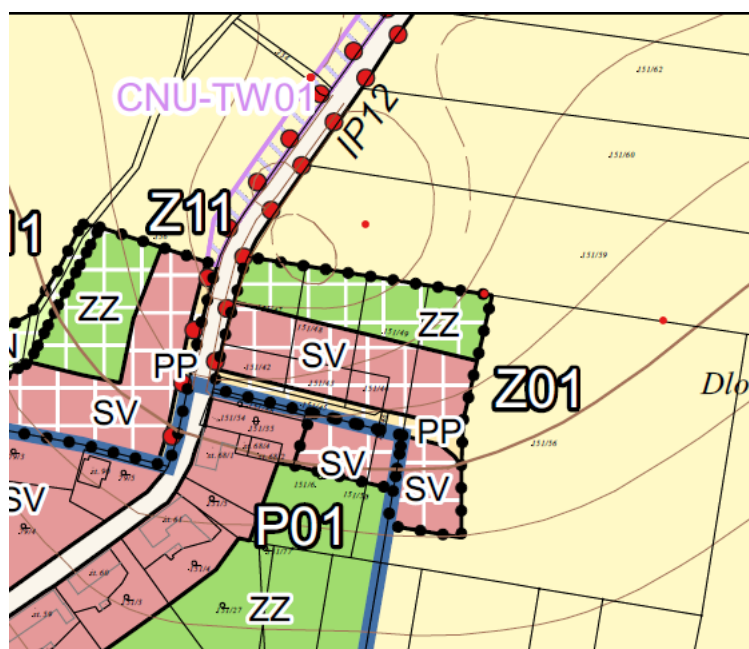
Žádám o zvážení uvolnění podmínky současného návrhu ÚP, která stanovuje oblast ZZ (zeleň – zahrady a sady) na pozemcích v oblasti U01 (Z01) na úroveň shodnou se zastavitelným územím v oblasti U09 na pozemku parc. č. 156 z několika důvodů:

- Zarovnění úrovně možné výstavby oblasti U01 (Z01) vzhledem pohledu směrem k obci ze severní příjezdové strany od obce Rosovice s oblastí U09 (Z11) splňující pozvolný přechod do zastavěné části obce.
- Zvýšené riziko výskytu dešťové vody stékající v bodech blízkých vrcholu a nejprudšího klesání kopce směrem k budoucí výstavbě. Tato podmínka vytyčuje dodatečné náklady na výstavbu RD, jelikož výstavba omezená v bodech pod úrovní nejvyššího klesání kopce vyžaduje dodatečné náklady na zamezení poškození způsobené stékající dešťovou vodou a působení stékající dešťové vody na budoucí výstavbu RD v této oblasti, které se dá předejít, či z větší části zamezit výstavbou v co nejvyšší části vyvýšení umožňující povrchové úpravy v rozumné míře dodatečného nákladu na výstavbu ideálně v bodě první vrstevnice vrcholu daného kopce.
- Naleziště podzemního zdroje vody v místě určeném pro výstavbu v aktuálním návrhu (K potvrzení tohoto údaje mohou dodat výsledek hydrologického průzkumu společností provádějící dohledání podzemních zdrojů vody hloubkových vrtů.). Podzemní zdroj vody je zde významným prvkem výstavby, jelikož v obci není možnost napojení na centrální vodovod či jiný zdroj pitné vody.
- Vypracování návrhu výstavby v severní části pozemku 151/48 využívající svahu kopce k integraci podzemního podlaží otevřené jižním směrem dle současného územního plánu obce Kotenčice. Tedy výstavba jednopodlažního RD z pohledu severní strany, který zapadne do krajinného rázu současné podoby počátku obce směrem od obce Rosovice. Tudíž výstavba by neměla narušovat přechod z orné půdy do zastavěné oblasti více než je obvyklé v současném stavu, kdy počáteční zástavba dosahuje výšek vyšších jednoho obytného (přízemního) poschodí, nebereme-li v potaz podkrovní prostory na pozemcích parc. č. 79/5 (90), a měla následovat současný pohled severního krajinného rázu jako výstavba 68/1.
- Souhlasný postoj k zastavění severních částí oblasti U01 (Z01) také ostatními majiteli sousedních pozemků, zejména 151/49.
- Z veřejného zasedání k návrhu územního plánu obce Kotenčice daného veřejnou vyhláškou č.j. 153/21 dne 28. 7. 2022 jsme se dozvěděli, že za posledních 15 let byly v ambiciózním územním plánu obce vystavěny 3 RD. Zde je vážný, a víceméně závazný požadavek na výstavbu min. 2RD v oblasti U01 v co nejbližší možné době. Jaký by v

tomto případě byl zájem obce omezit tuto iniciativu přílišnými požadavky na výstavbu odporujícím současným návrhům a představám majitelů zmíněných pozemků a budoucím soukromým investorům do budoucí obecně-veřejně prospěšné stavby zahrnující výstavbu pozemní komunikace na pozemku 151/45 a 151/46? I z toho pohledu žádám obec o stanovení více přívětivých podmínek pro možnou výstavbu v dané lokalitě dle výše sepsaných připomínek.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Navržený rozsah ploch zastavitelné plochy SV a plochy zeleně ZV na dotčeném pozemku a pozemcích navazujících – viz výřez z ÚP – byl zvolen záměrně tak, aby nové stavby byly umístěny při příjezdových komunikacích a navazovali tak na tradiční urbanistické utváření vsí na Příbramsku včetně Kotenčic, kde je stávající zástavba v převážné míře dodržena. Stavebníkem navržená možnost polohy domu na okraji parcely směrem do polí jde zcela proti principům rozvoje obcí a zde by působila nepatříčně a poškodila by vzhled obce, a to přímo na jednom ze vstupů do obce. Je snahou zachovat rovný přístup ve všech zastavitelných plochách a v zastavěném území a není potřebou vytvářet výjimky z navržené urbanistické koncepce, neboť by mohlo dojít k negativnímu precedentu a ostatní stavebníci by rovněž mohli požadovat obdobný přístup a tím by se ráz obce poškodil několikanásobně.



Výřez ploch z ÚP

Podatel uvádí, že pozemek je značně svažité, ale svažitost pozemku není taková, aby z pohledu do obce ve výsledku se pohledově jednalo o výstavbu jednopodlažního objektu – svah není tak výrazný, aby splnil požadavek stavebníka.

Uváděné riziko splachu dešťových vod nebude výrazné, neboť se jedná o mírný svah délky cca 30 m o sklonu odpovídajícímu ploché střeše, tedy cca 3,0 – 3,5° a nebude zde docházet k nadměrným problémům. Tyto rizika lze právě eliminovat výsadbou zeleně v části zahrady „nad domem“, tj. v části ZZ, popř. dalšími vhodnými úpravami kolem domu, které by stejně museli být provedeny, a to i ve vzdálenější části parcely od ulice.

Odkaz na nalezený zdroj vody je irelevantní, neboť zdroj vody lze vhodně zakomponovat do stavby, pokud již nyní jsou informace o jeho lokalizaci, popř. umístit rodinný dům na pozemku tak, aby v ploše určené k zástavbě mohl být umístěn i vrt.

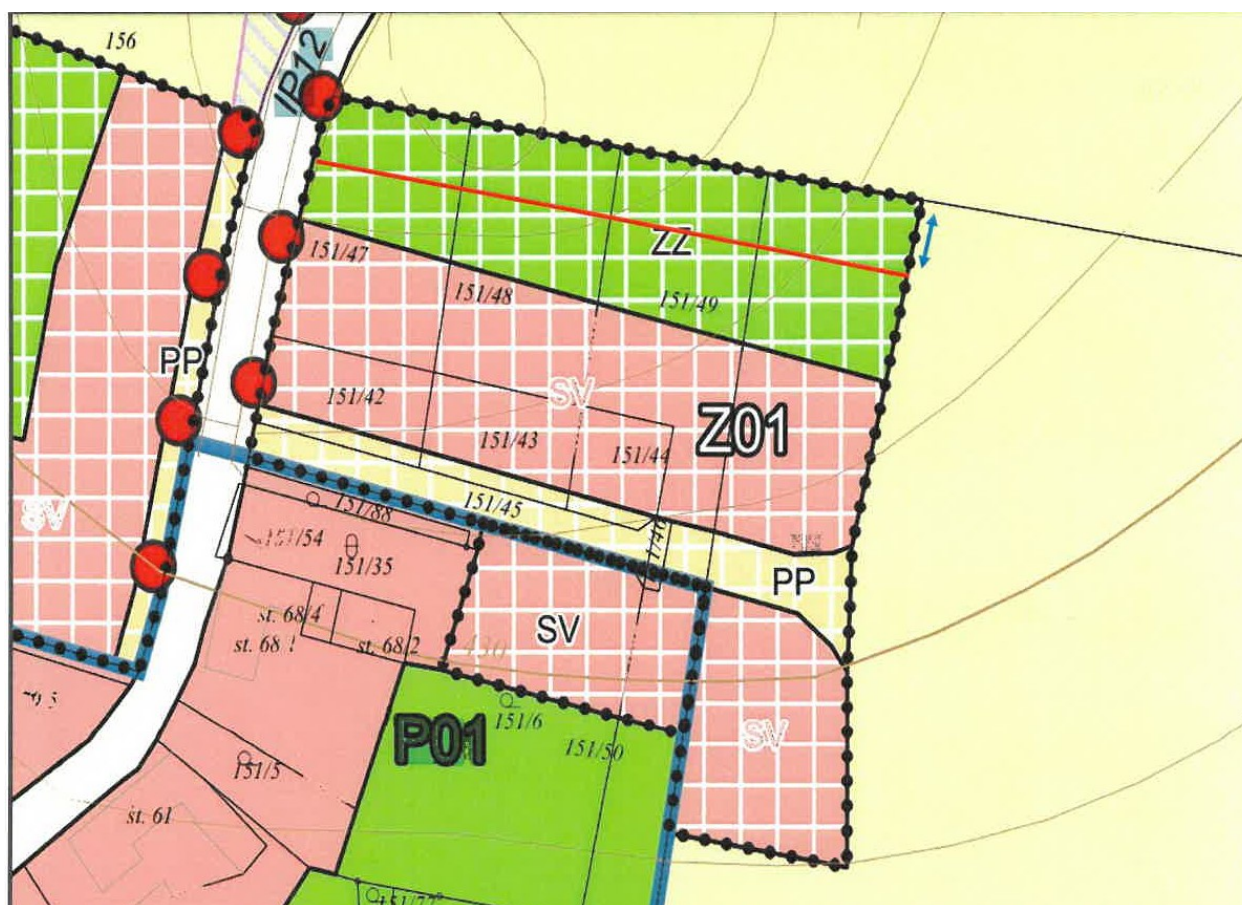
I když za cca 15 let byly realizovány cca 3 rodinné domy, tak to není argument pro to, aby v obci vznikly rodinné domy, které nebudou odpovídat charakteru obce, ať svým vzhledem, tak umístěním na pozemku.

N02 – Václav Slabihoudek, bez udání adresy, e-mail: vaclav.slabi@seznam.cz, doručeno dne 2. 8. 2022

Citace: „Rád bych tímto e-mailem podal žádost o posunutí hranice, kde můžeme na svém pozemku stavět.

Co se týče cesty, tak zájem nikoho z nás (vlastníků pozemku) není narušovat jednotný ráz obce a pokud v celé obci je cesta dělaná nějak a je zde nějaký budoucí záměr, jsme ochotni souhlasit s tímto návrhem.

Každopádně žádám o přehodnocení rozložení SV a ZZ, protože to nám působí nemalé problémy v budoucích stavebních záměrech a je to značně omezující.



Přímka, která ukazuje hranici mezi SV a ZZ potřebnou, k správnému umístění domu na parcele vůči vnějším vlivům

Hranice je vzdálená 10 m od horní hranice pozemku, kde by tedy nově měla oblast ZZ 10 m X 30 m (300 m²)

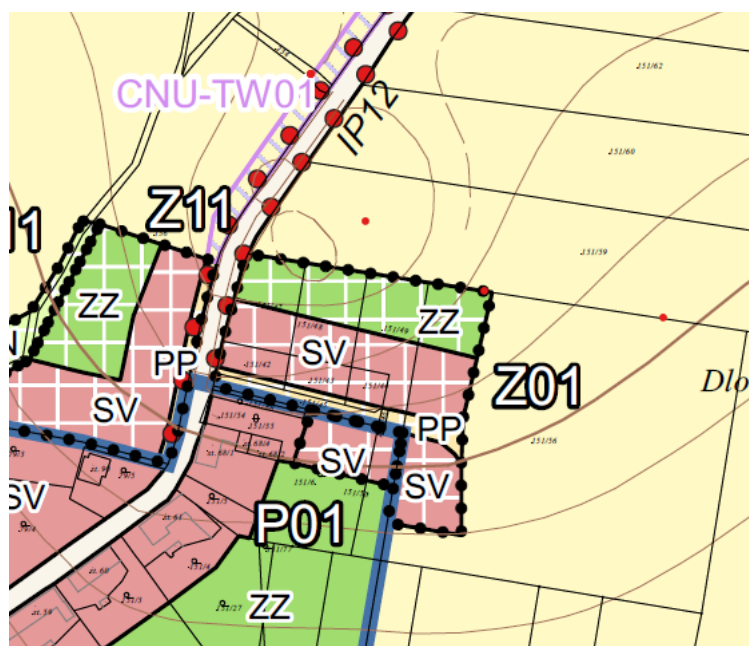
FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ POLOHU DOMU

- 1) Vlastník parcely č. 151/48 by musel stavět pod kopcem, kde by se vystavil problémům se stékající dešťovou vodou
- 2) Vlastník parcely č 151/48 vyhotovil projekt domu, který počítá se stavbou, která využívá vyvýšenou část parcely
- 3) Vlastník parcely č 151/48 vyhotovil studii hloubkového vrtu v oblasti parcely, kde nejsilnější ložiska vody, byly nalezeny právě v dolní části parcely v místech SV, kde tedy není možné stavět.
- 4) Vlastník parcely č 151/59 vyhotovil studii hloubkového vrtu v oblasti parcely, kde nejsilnější ložiska vody, byly nalezeny právě v dolní části parcely v místech SV, kde tedy není možné stavět. A DALŠÍ

ŽÁDÁME TEDY O POSUNITÍ TÉTO HRANICE VIZ NÁKRES“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Navržený rozsah ploch zastavitelné plochy SV a plochy zeleně ZV na dotčeném pozemku a pozemcích navazujících – viz výřez z ÚP – byl zvolen záměrně tak, aby nové stavby byly umístěny při příjezdových komunikacích a navazovali tak na tradiční urbanistické utváření vsí na Příbramsku včetně Kotenčic, kde je stávající zástavba v převážné míře dodržena. Stavebníkem navržená možnost polohy domu na okraji parcely směrem do polí jde zcela proti principům rozvoje obcí a zde by působila nepatřičně a poškodila by vzhled obce, a to přímo na jednom ze vstupů do obce. Je snahou zachovat rovný přístup ve všech zastavitelných plochách a v zastavěném území a není potřebou vytvářet výjimky z navržené urbanistické koncepce, neboť by mohlo dojít k negativnímu precedentu a ostatní stavebníci by rovněž mohli požadovat obdobný přístup a tím by se ráz obce poškodil několikanásobně.



Výřez ploch z ÚP

Uváděné riziko splachu dešťových vod nebude výrazné, neboť se jedná o mírný svah délky cca 30 m o sklonu odpovídajícímu ploché střeše, tedy cca 3,0 – 3,5° a nebude zde docházet k nadměrným problémům. Tyto rizika lze právě eliminovat výsadbou zeleně v části zahrady „nad domem“, tj. v části ZZ, popř. dalšími vhodnými úpravami kolem domu, které by stejně museli být provedeny, a to i ve vzdálenější části parcely od ulice.

Odkaz na nalezený zdroj vody je irelevantní, neboť zdroj vody lze vhodně zakomponovat do stavby, pokud již nyní jsou informace o jeho lokalizaci, popř. umístit rodinný dům na pozemku tak, aby v ploše určené k zástavbě mohl být umístěn i vrt.

Předložený projekt, který podatel doložil – typové domy Blanka nesplňují navržené podmínky prostorového uspořádání pro plochy SV (např. max. výšky, podlažnost). Dále je nutné opakovat, že sklon terénu není natolik výrazný a nelze zde tedy osadit vybraný typ domu tak, jak podatel předpokládá.

M VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

M.1 Vyhodnocení připomínek ke společnému jednání o návrhu ÚP

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Kotenčice následující vyjádření a připomínky:

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Vyjádření oprávněných investorů:

Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, čj. PVL-87574/2021/240-Ka ze dne 16. 12. 2021

Citace: „A. Tako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu územního plánu Kotenčice ve fázi společného projednání žádnou námitku.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podává k návrhu k návrhu

územního plánu Kotenčice ve fázi společného projednání následující připomínky:

1) Nesouhlasíme se zařazením rozvojových ploch Z04 a P05. Tyto plochy okrajově zasahují do aktivní zóny záplavového území (AZZÚ), kde platí omezení daná ustanovením § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a celé leží ve vyhlášeném záplavovém území Kotenčického potoka. Toto území je prioritně určené k přirozenému rozlivu velkých vod a umístování nových staveb je zde nežádoucí.

2) Plocha P04 se rovněž okrajově nachází v AZZÚ a z cca 1/2 v záplavovém území. Tuto plochu je třeba redukovat tak, aby nezasahovala do AZZÚ ani záplavového území.

3) V kapitole Vodní toky, vodní hospodářství nadále postrádáme seznam vodních toků včetně uvedení jejich správce, dále údaj o kategorii rybných vod a zranitelnosti území, stejně jako citace nezastavitelnosti manipulačního pruhu v šíři 6 m podél břehové hrany drobných vodních toků a 8 m podél významných z titulu jejich správy a údržby.“

Vyhodnocení: Část ploch Z04 a P05, které zasahují do aktivní zóny záplavového území, budou z návrhu ÚP vyjmuty a zařazeny do navazujícího využití ploch nezastavitelných. Plocha P04 bude upravena tak, aby rovněž v aktivní zóně nebyla umožněna zástavba trvalými stavbami. Pro zástavbu v plochách navazujících na aktivní zónu záplavového území budou stanoveny podmínky, které výstavbu umožní.

Dále do textové části bude doplněn seznam vodních toků nacházejících se v obci s uvedením nezastavitelnosti podél těchto toků v potřebné šíři dle jejich významu.

Připomínky veřejnosti:

František Černý, čp. 88, 262 23 Kotenčice, doručeno dne 17. 12. 2021

Citace: „

1 - 23. 4. 2020 jsem zasílal žádost o změnu stavu u pozemku 13/1, 13/8 a 13/16. Stejně tak jako

proběhla změna u sousedních parcel, 13/17, 13/14 a zbylých odprodáných částí novým majitelům předchozím vlastníkem.

Dle přiložených map s návrhy jsem, jako laik vysledoval pouze navrhovanou změnu Z07 a to v části pozemku 13/1 udělat „Lokální biokoridor LBK 01“ s možností vyvlastnění. Proč není v návrhu přihlédnuto k mé žádosti a není navrhnutá změna, nyní dle přiložených map u pozemku 13/1 na SV?

2 - dle návrhů je pozemek 13/1 rozdělen na 3 části. Lokální biokoridor, ZZ (zeleň – zahrady a sady) a MN (smíšené nezastavěného území). Nechápu toto rozdělení a z jakého důvodu? Navíc dle přiložených map tato změna ani není v plánu, resp. není označená jako „návrh“.

3 - co znamená změna, MN Lokální biokoridor LBK 01 s dle § 170 STAVEBNÍHO ZÁKONA, PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ. Za jakým účelem je tato změna? Jak se v těchto případech postupuje?

4 - také jsem 23. 4. 2020 žádal o možnost sjednocení pozemků č. LV 230. A o odkup části pozemku 13/6 ve vlastnictví Obce, dle přiloženého nákresu. Nemám odpověď, a není ani v návrhu?

Předpokládám, že po ukončení zasílání připomínek proběhne veřejné jednání, kde odsouhlasíme jednotlivé připomínky a úpravy, a až následně bude návrh územního plánu zaslán ke zpracování?

V této podobě je návrh územního plánu z mé strany nepřijatelný.“

Vyhodnocení:

1. Pozemky k zástavbě v této části obce byly navrženy po hranici aktivní zóny záplavového území a na této části byl vymezen lokální biokoridor LBK 1, který navazuje na stávající rybník. V záplavovém území, zejména v jeho aktivní zóně, nelze vymezovat žádnou zástavbu z důvodu ochrany majetku osob.
2. Z důvodu existence aktivní zóny záplavového území byl pozemek parc. č. 13/1 v k. ú. Kotenčice rozdělen na samostatné části s rozdílným funkčním využitím. Vymezené lokálního biokoridoru je překryvnou funkcí nad plochou funkčním využitím MN – smíšené nezastavěného území. Pro soukromé využití byla vymezena plocha ZZ – zahrady a sady, kterou bude možné využívat pro soukromé účely jako doplňkovou funkci k plochám s funkčním využitím SV – smíšené obytné venkovské.
3. Územně plánovací dokumentace pouze vymezují plocha a koridory s možností vyvlastnění a další postup je řešen až v rámci samostatné přípravy jednotlivých záměrů dle platných právních předpisů. Není úkolem územně plánovací dokumentace řešit následné procesy, které se netýkají přímo procesu projednávání.
4. Sjednocení pozemků, resp. jejich scelení není předmětem procesu projednávání územně plánovací dokumentace, ale lze řešit v samostatném procesu vlastníkem pozemků na stavebním úřadě. Rovněž územně plánovací dokumentace neřeší vzájemné prodeje a odkupy pozemků.

Marek Červenka, Týřovická 1345/4, 153 00 Praha 16, doručeno dne 12. 12. 2021

Citace: „Nesouhlasím s návrhem územního plánu (dále jen ÚP) obce Kotenčice určeným pro společné jednání. Důrazně se vymezuji proti návrhu ÚP umožňujícímu vyvlastnění části pozemku 189/5 na základě vymezení plochy veřejně prospěšných opatření (dále jen VPO).

Na základě svého nesouhlasu, žádám o vyjmutí pozemku 189/5, číslo LV 58 v obci Kotenčice z plochy VPO VK01 (navrhovaná plocha změn v krajině K04).

Žádám o rozšíření plochy Z10 na celé území pozemku 189/5 s konkrétním využitím území v následujícím rozsahu:

- Rozšíření plochy SV (soukromé parcely – smíšené obytné venkovské) severozápadním směrem proti současnému stavu, tzn. rozšíření zastavitelné plochy o trojúhelníkový cíp ohraničený ochranným pásmem stávajícího vedení VN ze západní strany a vymezený stávající účelovou komunikací z východní strany, návrh graficky zakreslen v příloze.
- Specifické podmínky využití území Z10 umožňující výstavbu 2 rodinných domů. V ploše budou umístěny max. 2 RD respektující podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby vyplývající z kapitoly F, části SV smíšené obytné venkovské.
- Rozšíření plochy ZZ (soukromé parcely – plochy zeleně – zahrady a sady) na zbylém území pozemku 189/5, tzn. ponechání pozemku v osobním vlastnictví, ale s důrazem na zajištění harmonického přechodu zastavěného území do volné krajiny dle kapitoly C.I Urbanistická koncepce [bod j) j. 2]).

Odůvodnění připomínky:

Navrhované vypořádání s identifikovaným kritickým bodem:

Jak se píše v samotném odůvodnění návrhu ÚP, sklonitost reliéfu v dané lokalitě je malá a historicky nikdo nebyl vyplaven skrze onu „kritickou“ lokalitu. Navrhuji rozšíření prvků zeleně, ať už na hranicích stávající účelové komunikace a pozemku 189/5, rovněž na hranicích pozemků 189/5 a 188/1, případně na přilehlých pozemcích. Rozšíření prvků zeleně povede k přerušení dráhy povrchového odtoku. V případě potřeby vymezení rozsáhlejší změny navrhuji rovněž rozšíření ploch interakčních prvků na přilehlých polích ležících v povodí kritického bodu dále od vesnice (parcely 160, 185/2 aj.), což by rovněž vedlo k roztříštění stávajících půdních bloků.“

Vyhodnocení: Zastavitelná plocha nebude dále rozšiřována, ale bude umožněno v ploše Z10 realizovat výstavbu 2 rodinných domů. Dále bude přidán pás zeleně ZZ, a to v části pouze ke stávajícímu sloupu. Podmínka vyvlastnění VK01 bude v návrhu ÚP zrušena.

Květoslava Dařílková, Rosovice 41, doručeno dne 16. 12. 2021

Citace: „Byla jsem informována mou neteří paní Bc. Dagmar Horkou o záměru obce Kotenčice v novém územním plánu. Musím tak reagovat na nastalou situaci a podat touto cestou připomínku.“

Požaduji ponechání mého pozemku s p. č. 151/80 v novém připravovaném územním plánu o výstavbě č.j. 153/21. Pozemek je v územním plánu již 20 let a chci, aby tak bylo i nadále.“

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že pozemek byl zařazen v ÚPO již (jak píše podatelka) před 20 lety a nebyl dosud využit, tak ho lze bez náhrady vyjmout, neboť nebyl projeven zájem o využití pozemku – např. územní rozhodnutí na stavbu apod. Jedná se o požadavek, kdy území by bylo neúměrně rozšířeno samostatným úzkým výběžkem do volné krajiny. Dalším důvodem pro zamezení vymezení nových zastavitelných ploch je kapacita ČOV, která je v současné době téměř naplněna.

Bc. Dagmar Horká, Voznice 177, 263 01 Voznice, doručeno dne 15. 12. 2021

Citace: „Jako majitelka pozemku p. č. 151/79 (do 5. měsíce 2021 pod p. č. 151/55 a 151/61 jako jeden celek) si dovoluji ve lhůtě připomínkového řízení k novému územnímu plánu č.j. 153/21 reagovat a nesouhlasit s odebráním mého pozemku ze stávajícího platného územního plánu. Pozemek je v územním plánu zahrnut již spolu s pozemky dalších dvou vlastníků (do 5. měsíce 2021 spoluvlastníků) téměř 20 let.“

Vyhodnocení: Vzhledem k tomu, že pozemek byl zařazen v ÚPO již (jak píše podatelka) před 20 lety a nebyl dosud využit, tak ho lze bez náhrady vyjmout, neboť nebyl projeven zájem o využití pozemku – např. územní rozhodnutí na stavbu apod. Jedná se o požadavek, kdy území by bylo neúměrně rozšířeno samostatným úzkým výběžkem do volné krajiny. Dalším důvodem pro zamezení vymezení nových zastavitelných ploch je kapacita ČOV, která je v současné době téměř naplněna.

Jiří Jiroušek, čp. 69, 262 23 Kotenčice, doručeno dne 24. 11. 2021

Citace: „K návrhu územního plánu Kotenčic mám připomínku ke kritickému bodu a k opatření ke snížení rizika povodní.

V návrhu je vymezena plocha změn v krajině K04 pro plochu MN – smíšené nezastavěného území. Podle mých zkušeností jsou však riziková místa v současnosti hlavně nad místní komunikací, která vede po severovýchodní hraně K04. Jsem v Kotenčicích 16 let, za tu dobu několikrát byly lokální povodně v těchto místech. Je to obecně známá věc, z těchto důvodů před pár lety upravována cesta.

Vzhledem k intenzivnímu hospodaření na polích K11 nad prostorem K04 a orbě až na hranu místní komunikace, několikrát ročně povrchová voda ze srážek přeteče na polní cestu a místní komunikaci směr Pičín a Buková u Příbramě. Po úpravě polní cesty směr Buková většina vody z pole steče do dešťové kanalizace u č.p. 53.

Voda teče jednak po polní cestě od Pičina, jednak po rozorané obecní cestě, která byla severně nad č.p. 53. U č.p. 53 se tyto dva proudy spojí. Zatím 2x za 16 let se stalo, že voda přestoupila na můj pozemek (č.p. 71) a po opadnutí jsem odklízěl bahno.

Bylo by dobré se zamyslet nad situací a řešit i okolní pole, prostor K04 takové situace nikterak neřeší. Chápu, že může být důležitý pro rozsáhlejší povodně.

V příloze fotografie z lokální povodně z května 2016, je to před mým domem (č.p. 71).

Moje druhá připomínka je k cestě od Kotenčic směrem do Obořiště.

V ÚP Kotenčice_SJ 07_sirsi_vztahy.pdf je tato cesta čárkovane fialová (navržené komunikace či jejich rekonstrukce). Dle mého názoru je cesta ideální pro cyklostezku a cestu pro pěší do Obořiště. A stromořadí.

Z Obořiště jsou další pěkné cesty na kolo. Návrh cyklostezek nejspíš vychází z dokumentu mimo naši obec, takže je to v našem územním plánu (návrhu) věc převzatá. Do jaké míry ovlivnitelná, to nevím.

Návrh územního plánu mi přijde celkově zajímavý, posun oproti stávajícímu je velký. Pro mě jednoznačně pozitivní.“

Vyhodnocení: Plocha změn v krajině K11 bude dále rozšířena tak, aby bylo lépe vyřešena ochrana před povrchovou vodu v případě prudkých srážek a tato plocha bude přidána do kapitoly pro vyvlastnění. Plocha K04 zůstane uvedena dle návrhu, pouze bude zrušena podmínka vyvlastnění.

Možnost realizace cyklostezky bude doplněna v rámci koridoru CNU-02DS.

Milan Nosál, Radomíra Diana Nosálová, čp. 90, 262 23 Kotenčice, doručeno dne 15. 12. 2022

Citace: „Žádáme o posunutí hranice stavebního pozemku dále do zahrady tak, aby děti mohly na naší parcele postavit dům. Dnešní doba je složitá a pořízení stavebního pozemku je cenově velmi náročné. Jedná se o parcelu číslo 194/19. Parcela má výměru 1.730 m². Rádi bychom ji rozdělili na cca polovinu tak, aby se přední část zahrady stala stavební. To je asi 800 m² stavební, 930 m² zelená plocha.“

Vyhodnocení: Hranice stavebního pozemku bude posunuta směrem do zahrady pozemku parc. č. 194/19 v k. ú. Kotenčice a pozemků navazujících, aby byla zachována shodná hranice plochy SV.

Ing. Michal Slabihoudek, Obořiště 86, 262 12 Obořiště, doručeno dne 1. 11. 2021

Citace: „Územní plán mě omezuje ve výstavě domu a znemožňuje uskutečnit původní stavební záměr, resp. místo, kde chci stavět v tuto chvíli není určeno k zástavbě.

Navrhuji změnu oblasti určené k zástavbě u parcel: 151/47; 151/48; 151/49; 151/56

V novém územním plánu je využití těchto parcel definováno tak, že zástavbová oblast je pouze v dolní polovině parcely. Chtěli bychom takovou úpravu, abychom nebyli omezeni, kde na své parcele můžeme stavět a kde ne. Jinými slovy, abychom mohli stavět i na vršku parcely.“

Vyhodnocení: Bude upravena stavební čára tak, že bude ponechána určitá volnost v umístění domů, ale bude striktně určena nutnost ponechání zeleného pásu – plochy ZZ – za domy směrem do polí.

Ing. Michal Slabihoudek, Obořiště 86, 262 12 Obořiště, doručeno dne 14. 12. 2021

Citace: „Nesouhlasím v následujících bodech vč. jejich odůvodnění:

1) V rámci probíhajícího zpracování projektové dokumentace pro místní komunikaci včetně napojení pozemků na technickou infrastrukturu víme, že bude potřeba dle příslušných norem a vyhlášek slepou komunikaci rozšířit a opatřit větším obratištěm z důvodů zajištění příjezdu HZS.

Z tohoto důvodu nesouhlasím s mírou podrobností regulačních prvků a navrhuji v této lokalitě pouze umístit osu koridoru místní komunikace o šířce – 10 m, nebo nahradit závazné hranice parcel za nezávazné z důvodu odstranění možných rozdílů mezi finální podobou projektové dokumentace a ÚP.

2) Dále nesouhlasím s umístěním stromořadí v rámci nově vznikající komunikace v lokalitě U01. V stabilizovaném území obce se trend stromořadí u komunikací s motorovou dopravou nyní nevyskytuje. Nehledě na to, že stromy často ničí povrch vozovky v ní uložené sítě a zabraňují rozhledu řidičů, pokud jim není vyhrazen dostatečně široký prostor. Dávám přednost pásu travnaté zeleně, které mohou pomoci vsakování vod z komunikace a vyplnit nezpevněná, nevyužitá místa.

3) Nesouhlasím s umístěním stavební čáry otevřené (pevné) a malým rozsahem způsobu využití SV plochy v severní části lokality U01. Žádám o změnu stavební čáry na volnou a rozšíření způsobu využití SV v rámci celých parcel jako je to v jižní části lokality U01 (odstranění způsobu využití ZZ).

Lokalita se nachází ve svahu klesajícím k jihu. Z hlediska obytné pohody a energetické náročnosti budov je doporučeno orientovat denní místnosti v domech k prosluněným stranám s ohledem na svah, zastínění, převládající směr větru a další faktory. Tudíž je vhodnější zde umisťovat rodinné domy do středu nebo severní poloviny parcel, tak aby se obytné místnosti

mohly otevřít do zahrady pod nimi. S vlastníky sousedních parcel panuje shoda na zastavení jejich severních částí.

Obec Kotenčice nemá převládající typ struktury zástavby, stavby jsou na pozemcích rozmístěny rozvolněně. Z mého pohledu tedy není důvod tuto novou lokalitu v jedné její polovině takto omezovat.

Výše popsané úpravy by (mě, předpokládám, i ostatním vlastníkům pozemků v lokalitě U01) měly usnadnit získání povolení k realizaci místností komunikace a následné realizaci staveb pro rodinné bydlení.

Dále bych rád vyjádřil nesouhlasný postoj k všeobecným podmínkám prostorového uspořádání, kde se u ploch se způsobem využití SV uvádí „střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová nebo polovalbová o sklonu 35-45⁰, přičemž návrh polovalby bude vycházet z místních tradic“. Tato podmínka není uvedena u žádného dalšího z typů způsobů využití s možností výstavby objektů ať občanského vybavení, sportu nebo výroby.

Podle návrhu ÚP musí tedy osoba stavějící v ploše Z02 postavit rodinný dům s touto střechou a vysokým zastoupením zeleně na pozemku, kdežto osoba přes ulici na ploše Z03 může postavit výrobní halu s plochou střechou. Ani obec samotná nejde v tomto směru příkladem viz. budovy obecního úřadu a SDH.

Žádám Vás tímto o obecně shovívavější nastavení podmínek, a to především u ploch SV.“

Vyhodnocení:

1. Podmínka bude v návrhu ponechána, neboť se nejedná o vymezení komunikace, ale veřejného prostranství, v kterém bude umístěna nejen komunikace, ale i možné chodníky, zelený pás apod.
2. Vymezení stromořadí bude v návrhu ponecháno především z hlediska lepšího zadržování povrchové vody a rovněž z hlediska pohody prostředí v této části obce.
3. Bude upravena stavební čára tak, že bude ponechána určitá volnost v umístění domů, ale bude striktně určena nutnost ponechání zeleného pásu – plochy ZZ – za domy směrem do polí.

Jiří Veselý, čp. 27, 262 23 Kotenčice, doručeno dne 16. 11. 2021

Citace: „Tímto se na Vás obracím jako občan obce Kotenčice k navrhovanému územnímu plánu ve veřejné vyhlášce s připomínkou k navrhovanému územnímu plánu.

Návrh plochy PP – vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch na pozemku parc. č. 30/3 a 30/1 a 32/2 v mém výlučném vlastnictví a parc. č. 213 v mém podílovém vlastnictví.

Skutečná šíře pozemku parc. č. 213 je v nejužším bodě 3,5 m. Požadovaná šíře veřejného prostranství vyžaduje dle vyhl. min. šíři 8 m, minimální šíře komunikace je 3,5 m (pro průjezd HZS dle normového požadavku). Z výše uvedeného plyne, že pro šíři veřejného prostranství zbývá šíře 4,5 m, která by musela být na mém pozemku, s čímž nesouhlasím.

Dále spoluvlastnictví na dané komunikaci – ostatní ploše. Nevidím zcela reálně domluvu přes 20 osob a finančním podílnictví na zřízení plnohodnotné komunikace (viz příklad nové zástavby v severní části Suchdola) – v současné době musím komunikaci udržovat na své náklady.

Návrh příjezdové komunikace k lokalitě Z06 je rovněž nevhodný z hlediska napojení na stávající místní komunikaci parc. č. 241/1 ve správě KSUS – špatné rozhledové poměry při výjezdu z lokality. Navýšení intenzity dopravy při výjezdu z lokality není dle mého názoru žádoucí.

V neposlední řadě je přes navrhované veřejné prostranství a příjezdovou komunikaci veden biokoridor. Nemyslím, že zřízení veřejné komunikace pro příjezd/výjezd do nové lokality by biokoridoru značně prospělo.

Napojení na veřejnou komunikaci v jižní části plochy Z06.

Napojení na veřejnou komunikaci v jižní části a zřízení veřejného prostranství souběžně se stávající komunikací není dle mého názoru urbanisticky dořešeno v souladu se stávající urbanistickou zvyklostí dané lokality - pravoúhlé napojení na stávající komunikaci.

Tvar plochy SV v ploše Z06.

Nejsem proti plánované zástavbě v dané lokalitě ale jsem proti navrženému řešení. Nelíbí se mi navrhovaný tvar dané plochy. Tvar vybízí až k téměř řadové zástavbě nových domů, což by výrazně narušilo stávající vzhled obce – nerespektuje stávající urbanistické uspořádání obce a její částečně „roztroušenou“ zástavbu.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasím s využitím území ZZ a SV v rámci území Z06 se změnou jeho využití a navrhuji jeho ponechání na plochu AZ.“

Vyhodnocení:

Rozvojová plocha je potvrzena z původního ÚPO, oproti ÚPO je redukována, komunikace je navržena na vyvlastnění, neboť musí být obslouženy všechny stavební parcely. Dále je nutné konstatovat, že veřejné prostranství musí splňovat vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a pro obslužnost území je vhodné, aby komunikace byly průjezdné a nikoli navrženy jako slepá komunikace.

Připomínky určeného zastupitele a pořizovatele:

Prověření možnosti rozšíření plochy zemědělské jižním směrem, a to především o části stávajících výběhů.

M.2 Vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání o návrhu ÚP

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Vyjádření oprávněných investorů:

P01 – Povodí Vltavy, s. p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, čj. PVL-54353/2022/240-Ka ze dne 1. 8. 2022

Citace: „Dopisem doručeným dne 27. 6. 2022, s přiděleným č.j. PVL-46360/2022, jste nám předložili návrh Územního plánu Kotenčice ve fázi veřejného projednání, který vypracovala fa. KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ v červnu 2022.

Návrh územního plánu předkládá následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- smíšené obytné venkovské: Z01, Z02, Z04+Z08, Z10, Z11, P01, P04, P05
- drobná výroba, služby: Z03
- zeleň a sady: Z09, P07
- veřejná prostranství: P02, P03, P06
- výroba zemědělská: Z12

A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu územního plánu Kotenčice ve fázi veřejného projednání žádnou námitku.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dává k návrhu k návrhu územního plánu Kotenčice ve fázi veřejného projednání následující připomínku:

Nadále platí naše připomínky týkající se ploch Z04, P05 a P04 uvedené v našem vyjádření ze dne 16. 12. 2021 pod zn.: PVL-87574/2021/240-Ka, k nimž v tomto stupni ÚPD nově přibyla ještě plocha P07. Územní plán na těchto plochách sice limituje využití dodržením ustanovení § 67 Vodního zákona o omezeních v aktivní zóně, avšak z vodohospodářského hlediska je nežádoucí rovněž umísťování rozvojové zástavby v záplavovém území mimo aktivní zónu, neboť realizací staveb v tomto území dochází k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů.“

Vyhodnocení: Veškeré plochy, které zasahovaly do aktivní zóny záplavového území, byly ze zastavitelných ploch vyjmuty. V návrhu ÚP byly ponechány pouze plochy, které sice zasahují do záplavového území, ale vzhledem k tomu, že se jedná pouze o doplnění ploch v prolukách, kdy již zástavba na ostatních plochách je realizována, tak byly v návrhu ÚP ponechány a bude na dalším řízení při konkrétním záměru, jaké podmínky budou muset být splněny, aby stavby mohly být realizovány.

POUŽITÉ ZKRATKY

AZZÚ	aktivní zóna záplavového území
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČHP	číslo hydrologického pořadí
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
EO	ekvivalentní obyvatel
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
HZS	hasičský záchranný sbor
IP	interakční prvek
k.ú.	katastrální území
MO	Ministerstvo obrany
NN	nízké napětí
NTL	nížkotlaký
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PF	půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
Q100	záplavové území 100-leté vody
RD	rodinný dům
SAS	Státním archeologickým seznamem ČR
SK	Středočeský kraj
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
STL	středotlaký
TI	technická infrastruktura
TP	technické podmínky
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce Kotenčice – právní stav po vydání změny č. 2
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje kraje v platném znění
ZVN	zvláště vysoké napětí