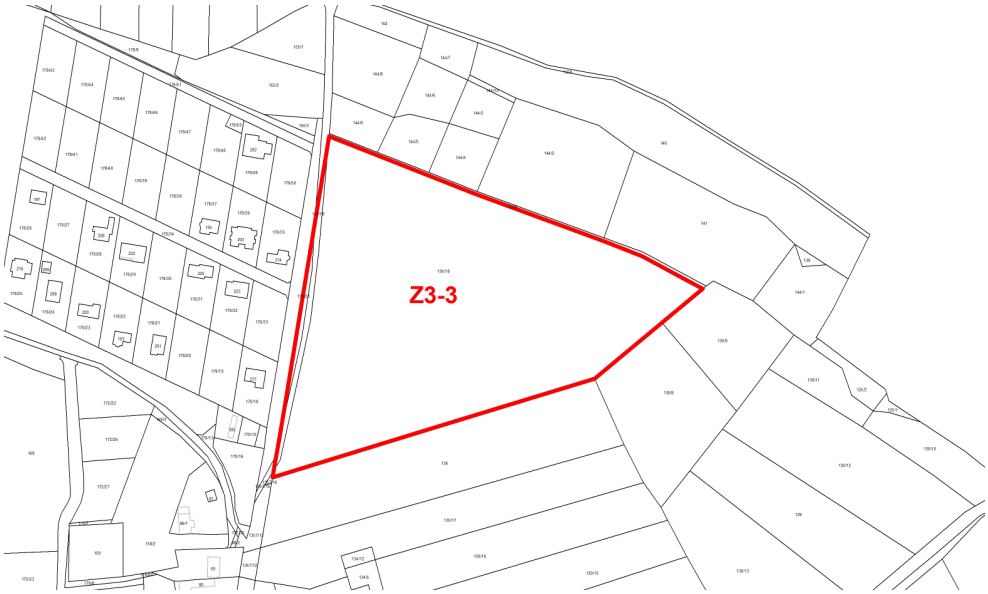
OBEC KOZMICE

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z3-3

v k. ú. Kozmice u Benešova
(okres Benešov)



Záznam o využitelnosti územní studie
Tato územní studie byla prověřena a vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Vložil: Obecní úřad Kozmice
Helena Matoušková, starostka obce

(osoba ve smyslu ust. § 24 stavebního zákona Pavla Bechyňová)
dne 12.1.2017

1 / 2017

Název dokumentace:	**Územní studie plochy Z3-3**
Objednatel:	**Obec Kozmice** Kozmice 12, 257 25, Kozmice
Pořizovatel:	**Obecní úřad Kozmice** Kozmice 12, 257 25, Kozmice který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.
Projektant:	**Ing. Petr Laube** Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 28. října 909, 277 11, Neratovice

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

1. Výkres širších vztahů 1 : 5 000
2. Výkres limitů 1 : 1 000
3. Výkres urbanistického řešení včetně koncepce zeleně 1 : 1 000
4. Výkres technické infrastruktury 1 : 1 000

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z3-3 v obci Kozmice, v místní části Kozmice, plošně vymezené změnou č. 3 územního plánu obce Kozmice**.** Řešené území se nachází na severním okraji sídla, na rozhraní zastavěného území a volné krajiny.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000 (výkres širších vztahů v 1:5 000) na podkladu aktuální katastrální mapy a základní mapy v měřítku 1 : 10 000 (výkres širších vztahů).

Cílem řešení územní studie je především návrh nejefektivnějšího využití plochy k plnění její funkce, tedy ke sportovním aktivitám s akceptováním všech limitu vyskytujících se v řešené ploše.

Hlavní cíle řešení územní studie:

- návrh prostorové regulace zástavby nebo pro změnu využití plochy
- návrh dopravní obsluhy
- návrh napojení na technickou infrastrukturu

Zpracování územní studie je zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, a je zpracována v souladu se zadáním územní studie.

Použité podklady poskytnuté obecním úřadem Kozmice:

- územní plán obce Kozmice (změna č.3)
- digitální katastrální mapa (12/2016)
- územně analytické podklady ORP Benešov
- projektový podklad „Sportovní a volnočasový areál na ppč. 130/18, 19, 20 v k.ú. Komice u Benešova (03/ 2015)
- hluková studie (Akustika Praha s.r.p. - 03/2016)
- zadání územní studie (12/2016)

Územní studie v dostatečném rozsahu zohlednila výše uvedené podklady.

Územní studií byly odpovídajícím způsobem naplněny požadavky vyplývající ze zadání ze dne 14.12.2016 a další požadavky kladené na rozvoj území, na udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Seznam dotčených pozemků:

parcelní číslo	výměra (m^2)	vlastnické právo	druh pozemku
130/18	34 465	Obec Kozmice, Kozmice 12, 257 25 Kozmice	orná půda
130/19	740	Obec Kozmice, Kozmice 12, 257 25 Kozmice	orná půda
130/20	343	Obec Kozmice, Kozmice 12, 257 25 Kozmice	orná půda

Pozn: stav k 11.12.2016

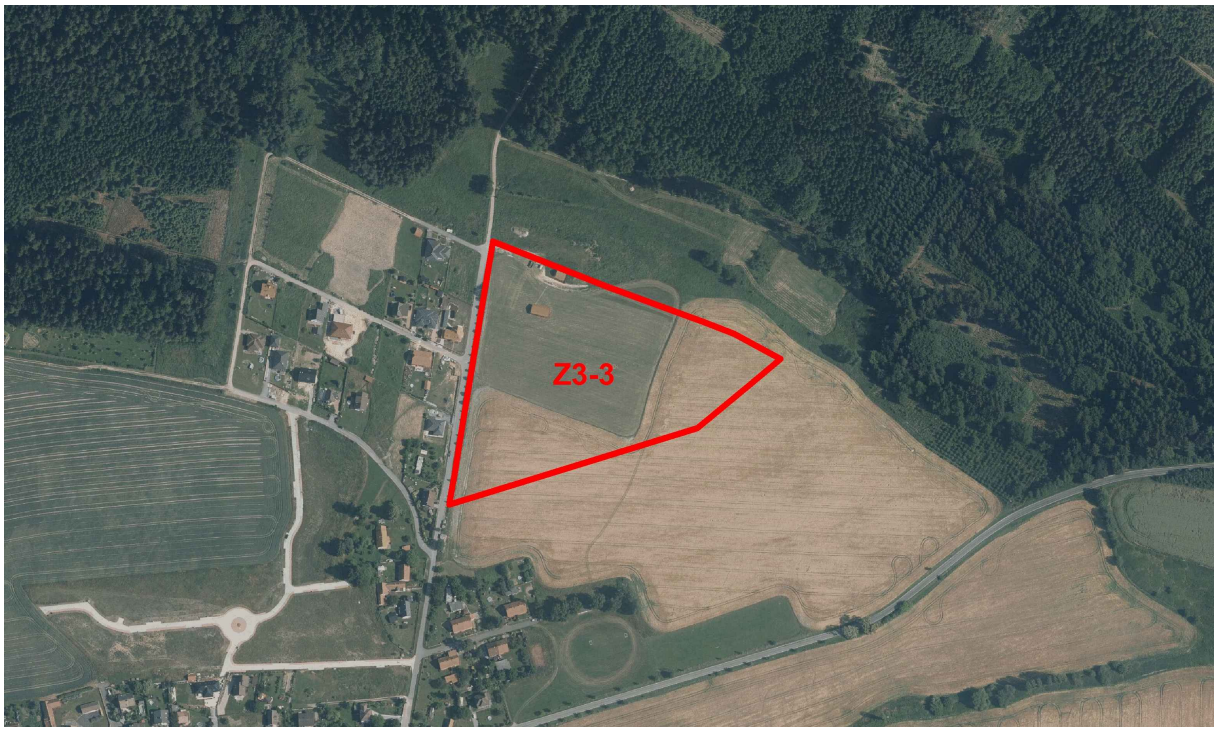
Současný stav řešeného území:

Řešené území je tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Na základě požadavku zadání je jako součást řešeného území chápana i plocha sousedící místní komunikace vedoucí po západním okraji plochy Z3-3 (viz obr.1).

Jedná se o plochu trojúhelníkového tvaru, který se svažuje severovýchodním směrem. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících místních komunikací vedoucích po severním a západním okraji plochy. V severní části řešené plochy se nachází stávající ČOV, která je včetně příjezdové komunikace a související infrastruktury územní studií respektována. Do západního okraje plochy zasahuje podzemní sdělovací vedení O2. Ve stávající místní komunikaci vedoucí po západním okraji plochy jsou vedeny stávající řady vody, dešťové kanalizace a splaškové kanalizace a elektřiny, které jsou územní studií respektovány. Celé řešené území se nachází v 1. i ve 2. OP štolového vodovodního přivaděče Želivka.

Stávající limity v území:

- stávající místní komunikace vedoucí po západním okraji plochy
- stávající místní komunikace vedoucí k ČOV po severním okraji plochy
- stávající čistírna odpadních vod včetně ochranného pásma
- podzemní vedení elektrické energie NN do 1kV
- podzemní sdělovací vedení O2 - optický kabel
- podzemní vodovod
- kanalizace splašková
- kanalizace dešťová
- celé řešené území se nachází v 1. i ve 2. OP štolového vodovodního přivaděče Želivka
- celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

b. Využití území stanovené ÚPO Kozmice

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚPO Kozmice stanovené změnou č.3. Řešená plocha je zařazena mezi zastavitelné plochy - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS - viz obr.2.

Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - OS

hlavní využití:

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy – otevřené sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- rekreační plochy

přípustné využití:

- sportovní aktivity, jejichž vlivy na okolní obytnou zástavbu nepřesahují obvyklou míru venkovských sportovišť (např. míčové hry, lehká atletika s výjimkou hodu oštěpem, diskem a vrhu kladivem)
- veřejná prostranství, zeleň

- zařízení občanské vybavenosti slučitelná se sportovní plochou
- odstavné plochy pro potřeby této funkční plochy

podmíněně přípustné využití:

- podmíněně vhodné sportovní aktivity (např. tenis, baseball, softball, skatepark s betonovým nebo asfaltovým povrchem přímo na terénu, modelářství s výjimkou uvedenou v nepřípustném využití) za podmínky že budou situovány v ploše do pozic vzdálenějších od obytné zástavby
- za podmínky vytvoření na jižním a západním okraji plochy pásu obvodové zeleně, který zajistí nezhoršení kvality prostředí v plochách pro bydlení
- za podmínky oddělení těchto ploch od ploch pro bydlení pásem zeleně

nepřípustné využití:

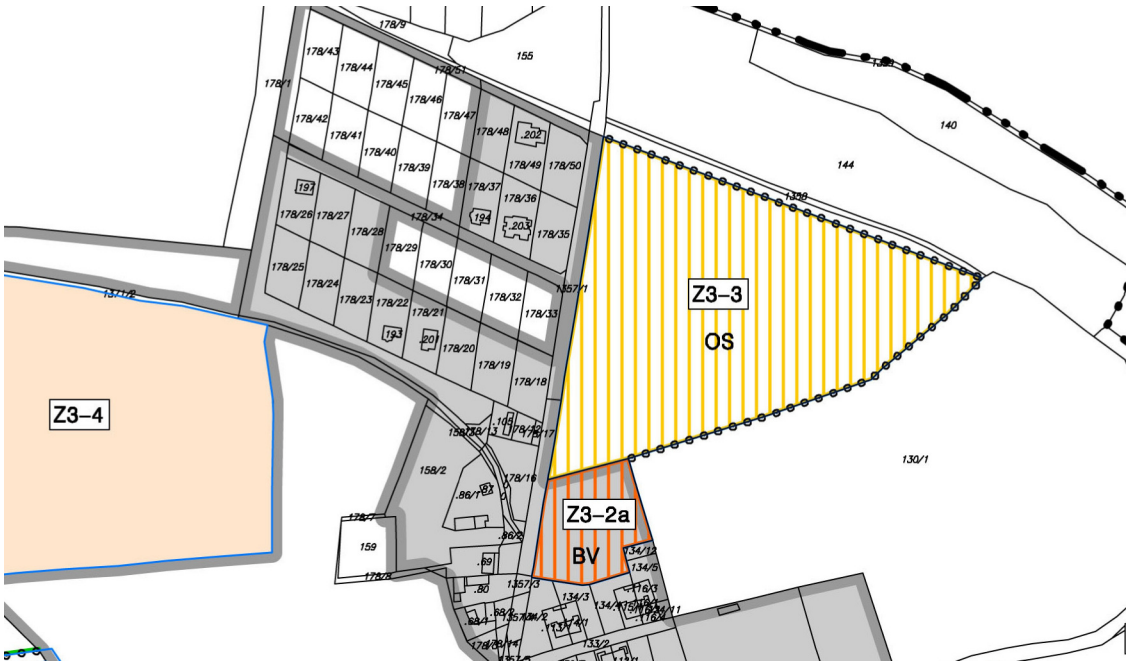
- motoristické sporty
- golf
- aquapark
- uměle chlazené kluziště
- skatepark s rampami z dutých konstrukcí
- modelářství – volné letecké modely s pohonem spalovacích motorků
- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím

Požadavek na zpracování územní studie vychází z článku 12 výrokové části, kde je uvedeno:

"Změna č. 3 vymezuje plochy lokalit Z3-1, Z3-2b, Z3-3, Z3-7ab, Z3-8ab, Z3-9 jako plochy, pro které je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Pro uvedené plochy se stanovují lhůty pro pořízení, schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti:

do roku 2020."



obr.2. - výřez hlavního výkresu změny č.3 územního plánu obce

c. Návrh využití území

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem (obecní úřad Kozmice) bude územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

c.1 Návrh urbanistického řešení

Při zpracování územní studie byla prověřena možnost využití v rozsahu celé plochy Z3-3, tak jak byla vydána ve změně č.3 územního plánu obce Kozmice. Při tomto prověření byly zohledněny zejména stávající terénní poměry, limity v území a konkrétní požadavky na využití plochy ze strany obce a obyvatel území. Návrh jednotlivých ploch zohledňuje reálné potřeby obce, řešení vychází z prověřeného názoru občanů obce na možnosti využití plochy pro konkrétní sportovní a relaxační činnosti a to v rámci celého areálu.

Územní studie navrhuje detailní členění plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS se zohledněním stávající dopravní a technické infrastruktury, na kterou navazuje. Územní studie navrhuje plošné členění plochy Z3-3 na následující plochy pro funkce:

- sportoviště
- místní a účelové komunikace
- parkoviště
- objekt občanského vybavení
- sad
- trvalé travní porosty
- čistírna odpadních vod

Výše uvedené členění je navrženo z důvodu stanovení vnitřního uspořádání plochy s cílem stanovit konkrétní využití včetně odpovídajícího dopravního napojení.

V ploše Z3-3 je navrženo celkem 9 **částí** s rozdílným využitím. Pět částí je navrženo pro realizaci jednotlivých sportovišť a ploch odpočinku a po jedné ploše jsou navržena využití pro objekt občerstvení, sad (včetně zahradního altánu), parkoviště a přístupovou komunikaci. Zbývající část plochy je navržena k zatravnění. V rámci této plochy zeleně se navrhuje doplnění stávajícího stromořadí na západním okraji plochy a výsadba nové liniové zeleně na jižním okraji plochy (bez grafického znázornění ve výkresové části dokumentace). Zároveň se doporučuje další výsadba vzrostlé zeleně, dle potřeby a prostorových možností v rámci realizace jednotlivých sportovišť a připouští se možnost provádět i další parkové úpravy (výsadbu keřů a stromů) v ploše trvalých travních porostů.

V severní části plochy územní studie respektuje stávající areál čistírny odpadních vod včetně ochranného pásma, příjezdové komunikace a technické infrastruktury.

Po obvodu plochy je schématicky navržena cyklistická a bruslařská dráha, která bude sloužit i k zajištění dopravního napojení jednotlivých sportovišť pro pěší.

V rámci celého areálu je možné umisťovat dle potřeby a konkrétních poměrů v území prvky mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, stojany pro kola, veřejné osvětlení atd.) a další herní prvky pro zvýšení atraktivity plochy.

Přehled navržených ploch, včetně jejich využití a omezení:

číslo plochy	využití	Omezení / podmínky využití
1	Objekt občanského vybavení (občerstvení a stolní tenis)	• v rámci plochy je možné realizovat jednopodlažní objekt se sedlovou, případně pultovou střechou • podmínkou využití plochy je realizace odpovídajícího dopravního napojení včetně zajištění přístupu pro složky integrovaného záchranného systému (včetně dořešení odpovídajícího obratiště dle terénních poměrů v území • minimální šířka přístupové komunikace se stanovuje na 3,5m • dešťové vody budou zasakovány v rámci samostatně navržené plochy (v rámci sousedících ploch trvalých travních porostů) • v rámci vymezené plochy je možné realizovat i šatny, venkovní posezení, WC, klubovnu a další zařízení související se sportovním využitím areálu).
2	Sportoviště (fotbalové hřiště a dráha pro	• jako součást plochy lze dle potřeby realizovat terénní úpravy

číslo plochy	využití	Omezení / podmínky využití
	hasičský sport)	• dešťové vody budou zasakovány v rámci plochy sportoviště, případně na sousedních plochách zeleně navržených jako trvalé travní porosty
3	Sportoviště (hřiště pro malou kopanou a tenis)	• jako součást plochy lze dle potřeby realizovat terénní úpravy • dešťové vody budou zasakovány v rámci plochy sportoviště, případně na sousedních plochách zeleně navržených jako trvalé travní porosty
4	Sportoviště (hřiště pro volejbal)	• jako součást plochy lze dle potřeby realizovat terénní úpravy • dešťové vody budou zasakovány v rámci plochy sportoviště, případně na sousedních plochách zeleně navržených jako trvalé travní porosty
5	Sportoviště (dětské hřiště)	• jako součást plochy lze dle potřeby realizovat terénní úpravy • dešťové vody budou zasakovány v rámci plochy sportoviště, případně na sousedních plochách zeleně navržených jako trvalé travní porosty
6	Sportoviště (hřiště pro parkour)	• jako součást plochy lze dle potřeby realizovat terénní úpravy • dešťové vody budou zasakovány v rámci plochy sportoviště, případně na sousedních plochách zeleně navržených jako trvalé travní porosty
7	Sportoviště (sportovní a relaxační park)	• jako součást plochy lze dle potřeby realizovat terénní úpravy • dešťové vody budou zasakovány v rámci plochy sportoviště, případně na sousedních plochách zeleně navržených jako trvalé travní porosty • dle potřeby lze realizovat zpevněné plochy včetně herních prvků, pískoviště, vodní prvky atd.
8	Parkoviště	• v rámci využití plochy parkoviště je nutné zachovat sousedící navrženou komunikaci zpřístupňující objekt občerstvení • jakou součást parkoviště je možné realizovat dle potřeby obratiště
9	Sad	• jako součást plochy lze dle potřeby realizovat terénní úpravy • výstavba zahradního altánu a umisťování herních prvků
-	Trvalé travní porosty	• plochy trvalých travních porostů a související vzrostlé zeleně • jako součást plochy lze dle potřeby zpřesnit a upravit schématicky navrženou trasu cyklistické a bruslařské dráhy, včetně jejího případného zokruhování • plochy trvalých travních porostů je možné využít pro zasakování dešťových vod ze sousedních ploch sportovišť • na ploše trvalých travních porostů lze dle potřeby umístit ve vazbě na navržené dopravní napojení odpovídající obratiště

tab.1. - přehled navržených ploch

S ohledem na ponechání větší variability možností a vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy nejsou územní studií stanoveny konkrétní velikosti jednotlivých ploch sportovišť, ale je stanoveno pouze základní členění areálu. Při rozhodování v území je nutné zachování navržené koncepce, které zohlednilo prostorové podmínky nezbytné pro zajištění výše navrhovaných činností dělení ploch a dodržení podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.) a dále upřesněné výše u jednotlivých ploch. Přesah funkčních ploch je z důvodu zvýšení funkčnosti a atraktivnosti jednotlivých sportovních činností možný a není v nesouladu s touto studií.

Výše uvedené prostorové uspořádání plochy včetně stanovených podmínek využití je navrženo z důvodu zajištění funkčnosti řešeného území jako celku s cílem minimalizovat vliv na stávající obytnou zástavbu v sídle a na krajinný ráz. Prostorové uspořádání území je řešeno tak, aby se jednotlivé činnost pokud možno vzájemně negativně neovlivňovaly.

Z důvodu posouzení vlivu předpokládaného záměru na sousedící navrženou a stávající obytnou zástavbu byla jako podklad území studie použita i zpracovaná hluková studie. Výsledkem tohoto posouzení je konstatování že: "Provoz projektovaného volnočasového areálu Kozmice nevyvolá hluk překračující hygienický limit pro denní dobu ($L_{Aeg,\ 8h}$ = 45dB, v případě dopravy $L_{Aeq,\ 16h}$ = 55 dB). V noční době (22 až 6 hod.) nebude areál využíván.

c.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy Z3-3 navazuje na stávající komunikační systém sídla. Územní studie respektuje stávající místní komunikace vedoucí po západním a severním okraji řešené plochy. Místní zpevněná komunikace vedoucí po západním okraji plochy je v majetku obce a zajišťuje dostatečně kapacitní dopravní napojení řešené plochy.

Územní studie navrhuje novou komunikaci, která dopravně obslouží navrženou plochu objektu občanského vybavení.

Nově navržená komunikace navazuje na stávající místní komunikaci vedoucí k ČOV. Nově navržená komunikace je navržena v minimální šířce 3,5m, tak aby byl zajištěn odpovídající přístup pro složky integrovaného záchranného systému.

Konkrétní zpevnění komunikace není územní studií řešeno.

Územní studie nenavrhuje konkrétní umístění obratiště. To je možné dle potřeby a s ohledem na terénní poměry realizovat jako součást sousedící plochy parkoviště, případně na ploše trvalých travních porostů.

Na severozápadním okraji plochy je v prostoru mezi stávají a nově navrženou komunikací vymezena plocha pro parkoviště. Územní studie předpokládá realizaci kolmých stání s dopravním napojením parkoviště z nově navržené komunikace. V rámci zpracování podrobnější dokumentace je možné prověřit i rozšíření této plochy na základě následně zvýšené návštěvnosti areálu.

Územní studie navrhuje po obvodu plochy cyklistickou a bruslařskou dráhu, která bude sloužit i k zajištění dopravního napojení jednotlivých sportovišť pro pěší. Tato dráha je dopravně napojena na stávající místní komunikaci na jihozápadním okraji plochy a dále na navrženou plochu parkoviště. Jako možný záměr k realizaci je územní studií navrženo zokruhování této dráhy podél západního okraje řešené plochy. Přesné trasování dráhy je možné upravit s ohledem na terénní poměry a umístění jednotlivých sportovišť.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, je možné se od navržených tras dopravního řešení odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na sousedících plochách zeleně.

c.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z¨3-3 vychází z dokumentace " Sportovní a volnočasový areál na ppč. 130/18, 19, 20 v k.ú. Komice u Benešova) ", která byla použita jako podklad.

c.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování navržené plochy občanského vybavení napojením na stávající vodovodní řad vedoucí k objektu ČOV na severním okraji plochy.

Územní studie dále navrhuje na západním okraji plochy novou vodovodní přípojku, která může být využita pro realizaci pítka, případně pro zajištění vodního zdroje pro případné vodní prvky u dětského hřiště a sportovního a relaxačního parku.

Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody. V rámci ploch určených pro trvalé travní porosty lze realizovat vodní plochy, které rovněž mohou posloužit jako zdroj požární vody.

Z důvodu že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras odchýlit.

c.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci splaškových odpadních vod z plochy občanského vybavení napojením na stávající ČOV ležící v severní části řešené plochy.

Dešťové vody ze střech a zpevněných budou likvidovány vsakem na navržené ploše pro vsakování dešťových vod v rámci ploch trvalých travních porostů.

Dešťové vody ze zpevněných ploch komunikace a parkoviště likvidovány vsakem na sousedících plochách trvalých travních porostů.

Dešťové vody z ploch sportovišť budou zasakovány v plochách sportovišť, případně na sousedících plochách trvalých travních porostů.

Z důvodu že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras odchýlit.

c.3.3 Zásobování elektrickou energií

Územní studie navrhuje realizaci nového elektroměrného pilíře na západním okraji řešeného území, ze kterého bude připojen objekt občerstvení. Napojení tohoto objektu na elektrickou energii je přípustné realizovat i ze stávajícího elektrického vedení NN k ČOV.

Z důvodu že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras odchýlit.

c.3.4 Specifické podmínky ochrany krajinného rázu

Tyto podmínky nebylo územní studií nutné stanovovat, jsou dostatečně ochráněny výškovou hladinou nové zástavby, která se stanovila v ploše určené pro objekt občanského vybavení.

Územní studie vytváří předpoklady pro posílení prvků zeleně, které je možné realizovat v rámci celého areálu. Pohledové odclonění řešení plochy je navíc zajištěno pásem vzrostlé zeleně.

Závěr:

Územní studie naplnila cíle kladené jejím zadáním a je využitelná pro navazující správní řízení z hlediska vhodnosti věcného řešení.