

ÚZEMNÍ PLÁN KOŠICE NÁVRH ZADÁNÍ



SRPEN 2026

Návrh zadání je zpracován v souladu s přílohou č. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů

Návrh určený pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a Krajským úřadem Středočeského kraje a bude zveřejněn na úřední desce.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Košice

Pořizovatel: Městský úřad Kutná Hora, oddělení regionálního rozvoje a územního plánování.

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Mgr. Věra Klimentová

Spolupráce s určeným zastupitelem: Aleš Podaný, místostarosta obce

OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚVOD	3
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
POUŽITÉ ZKRATKY	4
A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	5
B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI.....	9
C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	12
E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	12
F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	13
G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	13
H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	13
I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	13
J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	13
K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ	14

ÚVOD

Obec Košice nemá platný územní plán ani vymezené zastavěné území a proto z vlastního podnětu rozhodlo zastupitelstvo obce Košice dne 23. 4. 2025 usnesením č. 3/4/2025 o pořízení územního plánu Košice (dále „ÚP“). Určeným zastupitelem pro územní plán byl schválen p. místostarosta Aleš Podaný (zasedání zastupitelstva dne 22. 12. 2025, usnesení č. 7/12/2025).

Pořizovatelem ÚP je Městský úřad Kutná Hora, oddělení regionálního rozvoje a územního plánování.

Návrh zadání je zpracovaný v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon v platném znění, a dle ustanovení § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále „vyhláška“).

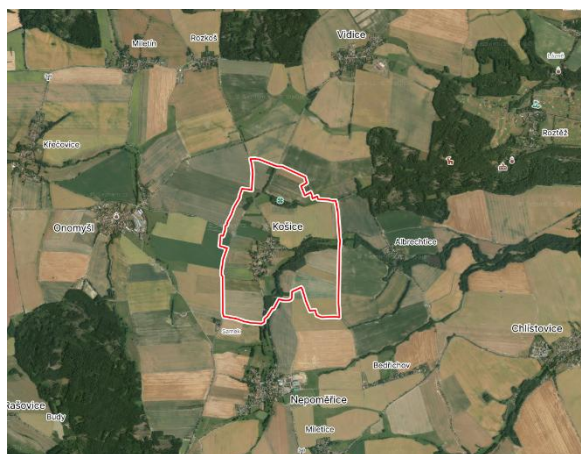
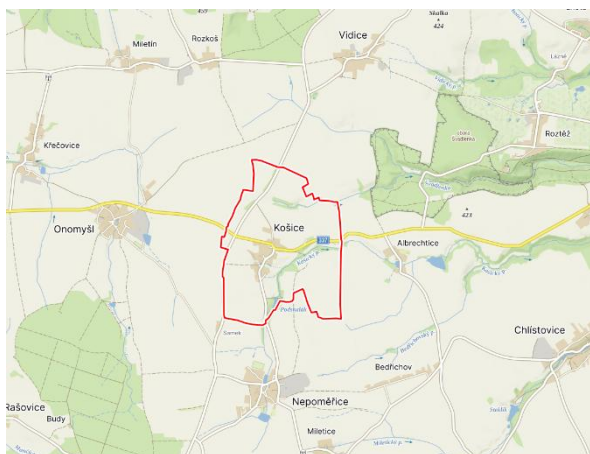
Návrh zadání byl zpracován dle přílohy č. 4 vyhlášky. Podkladem pro zpracování návrhu zadání ve smyslu § 8 vyhlášky jsou územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Kutná Hora (dále „ÚAP“), jejich poslední schválenou 6. úplnou aktualizací z r. 2024, dále Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR SK“), úplné znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci platné od 26. 06. 2025 a 13. aktualizaci platné od 22. 5. 2026, a dále Politika územního rozvoje ČR (dále „PÚR ČR“), její úplné znění po 1., 2., 3., 4., 5., 6. a 7. aktualizaci, po změně č. 8 a č. 9 platné od 01. 10. 2025, s navazujícím Územním rozvojovým plánem (dále „ÚRP“), jeho úplné znění po změně č. 1a, s účinností od 18. 7. 2026, a změna č. 2 s účinností od 25. 08. 2026.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní plán bude zpracován v rozsahu administrativního území obce Košice o rozloze 209 ha, které se skládá z jednoho katastrálního území Košice u Nepoměřic (dále jen „území obce“, nebo „řešené území“). Kód obce je 551465.

K 1. 1. 2025 měla obec 58 trvale bydlících obyvatel.

Sousední obce jsou Onomyšl, Vidice, Malešov, Nepoměřice.



POUŽITÉ ZKRATKY

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského Kraje

ÚAP – územně analytické podklady

ÚRP – územní rozvojový plán

ORP – obec s rozšířenou působností

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚP – územní plán

VRT – vysokorychlostní trať

ÚSES – územní systém ekologické stability

NATURA – lokality ochrany přírody zařazené do evropského seznamu

ČOV – čistírna odpadních vod

GIS – geografický informační systém

SOB – specifická oblast

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce vychází zejména z cílů a úkolů územního plánování formulovaných ve stavebním zákoně a následně upřesněných v obecných prioritách Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) a v nadřazené územně plánovací dokumentaci – Územním rozvojovém plánu a Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK).

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje (PÚR ČR)

Při zpracování územního plánu obce Košice bude respektována PÚR ČR ve znění 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (aktualizace) a 8, 9 (změna).

Řešené území nepatří do rozvojových oblastí a ani do rozvojových os. Ale obec Košice je ovlivněna záměrem výstavby vysokorychlostní tratě. Také území obce Košice spadá dle PÚR do specifické oblasti SOB9 (bod 75b), ve které se projevuje ohrožení suchem, specifických oblastí SOB10 a SOB11 (bod 75c a 75d), která vymezují oblasti pro výrobu energie z energie slunečního záření a z větrné energie.

Z celostátních priorit územního plánování se v řešení promítanou zejména následující body:

- **Bod 14)** Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- **Bod 16)** Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.
- **Bod 19)** Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.
- **Bod 20)** Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření.
- **Bod 20a)** Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.
- **Bod 23)** Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Bod 24) Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).
- Bod 25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
- Bod 28) Pro zajištění potřeb obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a potřeby a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství.
- Bod 30) Úroveň technické infrastruktury je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod.

Další požadavky:

- Bod 75b) Úkolem pro územní plánování je vytvářet podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, vytvářet podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a obnovu vodních prvků v krajině, vytvářet podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami a pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, vytvářet podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské struktury, zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.
- Bod 83d) Při zpracování ÚP počítat s platně vymezeným koridorem vysokorychlostní železniční tratě (ŽD4).

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Při zpracování územního plánu respektovat Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., 16. a 13. aktualizace (dále jen „ZÚR“). Řešení ÚP průběžně koordinovat s probíhajícími aktualizacemi ZÚR. Respektovat priority územního plánování Středočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z priorit kraje zohlednit zejména:

- Bod 01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje.
- Bod 06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;
 - b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
 - c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.
- Bod 07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
 - c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
 - f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinotvornou);

Řešené území není součástí rozvojových oblastí a rozvojových os. ZÚR SK vymezuje v souladu s PÚR ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (bod 85).

ZÚR zpřesňuje koridor (bod 126d ZÚR) pro vysokorychlostní železniční dopravu a stanovují pro tento koridor železniční infrastruktury republikového významu specifické požadavky na využití území:

- Bod 129 h) Zajistit prostupnost území pro velké savce.

Koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu, jehož vymezení v ZÚR bylo soudem zrušeno, nebude do územního plánu přebírán automaticky. Jeho řešení bude provedeno podle aktuálního znění ZÚR Středočeského kraje v době zpracování projektové dokumentace územního plánu. Územní plán bude respektovat PÚR ČR a závazné části nadřazené územně plánovací dokumentace.

Pro území je stanovena cílová kvalita krajiny jako Krajina s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci – krajiny polní O08. ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- Bod 215 a) Zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření, zejména preferenci ochrany zemědělského půdního fondu a vytvářením podmínek pro realizaci protierozních opatření.
- Bod 215 b) Vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.
- Bod 215 g) Vytvářet podmínky pro zvýšení prostupnosti území pro pěší a nemotorovou dopravu.

Návrh ÚP bude respektovat limity a jevy ZÚR SK, tj. koridor D216 pro vysokorychlostní železniční dopravu (podle aktuálního znění ZÚR Středočeského kraje v době zpracování projektové dokumentace územního plánu), biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, nadzemní elektrické vedení, ochranné pásmo vodních zdrojů (stupeň 2b) a ostatní vodní útvary, nemovité kulturní památky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů ORP Kutná Hora

ÚAP ÚPD Kutná Hora stanoví požadavky na snížení nevyváženého vztahu územních podmínek (pilířů), zejména:

- umožnit polyfunkční využití území, preferovat smíšené využití sídel a podnikatelskou činnost v plochách obytných, vždy za podmínek nezhoršení obytného prostředí (ÚP);
- vytvořit vhodné podmínky pro bytovou výstavbu (v dostatečné míře, v dobré poloze s potenciálem pozemky k výstavbě skutečně využít) a tím i stěhování mladých osob a rodin do území;
- vytvořit podmínky pro zachování a rozvoj ekonomických aktivit, podnikatelskou činnost, polyfunkční využití území, s cílem přispět k rozvoji pracovních příležitostí pro nové i stávající obyvatele (ÚP);
- vytvořit podmínky pro rozvoj vybavenosti území chybějící technickou infrastrukturou s cílem zkvalitnit obytné prostředí v území;
- vytvořit podmínky pro rozvoj chybějící občanské vybavenosti s cílem zajistit obyvatelům její lepší dostupnost, vždy s ohledem na demografické charakteristiky a vývoj, vzdálenost od středisek osídlení (ÚP);
- motivovat obyvatele ke společenským aktivitám v území, a pokud k tomu nejsou dostatečné možnosti, navrhovat plochy s potenciálem tyto aktivity zajistit (spolková činnost, plochy pro rekreaci a setkávání obyvatel);

Požadavky na koncepci řešeného území:

- Základní koncepce rozvoje bude vycházet ze stávajícího postavení sídla v zemědělské krajině, jejíž využití je potvrzeno historickým založením a vývojem. Zemědělské hospodaření v krajině zůstane zachováno.

- Stávající zástavba je založena hlavně na bydlení. Hlavní funkce, tj. bydlení, bude doplněna vhodným rozvojem ploch v přiměřené míře venkovského charakteru. Územní plán prověří vymezení vhodných ploch a parcel pro rodinné domy, je to jedna z hlavních podmínek rozvoje obce. Nové rozvojové plochy určené převážně pro bydlení budou vymezeny v souladu s návrhem obce Košice, jak je zakreslen v grafické příloze tohoto návrhu zadání.

- ÚP prověří možnosti vymezení ploch s různým funkčním využitím, zejména ploch bydlení (SV – smíšené obytné venkovské), rekreace (zejména u rybářské bašty plocha PX – veřejná prostranství jiná), občanského vybavení (parc.č. st. 1 a st.2, zbrojnice parc.č. st. 48, kostel narození P. Marie) a občanského vybavení hřbitov OH (parc.č. 59, 199/3). Budovu obecního úřadu parc.č. st. 54 zařadit do funkce SV - smíšené obytné venkovské.

- Pro zajištění občanské vybavenosti i pracovních příležitostí, bude obyvatelstvo nadále využívat dobrého dopravního napojení přes silnici II. třídy č. 337 a silnici III. třídy č. 12550 do místních center Uhlířské Janovice, Kutná Hora, Kolín a Čáslav. S vyjížděnou za prací je nutné nadále počítat.

- Pro zlepšení vybavenosti obce je nutné prověřit možnost napojení na vodovod a kanalizaci.

Na začátku roku 2026 byla pro obec zpracována technicko-ekonomická studie vodovodu a kanalizace. Studie navrhuje napojení obce na vodovodní systém prostřednictvím připojení na aktuálně realizovaný vodovod pro obec Nepoměřice. V oblasti odkanalizování byly prověřeny dvě varianty řešení:

1. Napojení na kanalizační systém obce Nepoměřice.
2. Vybudování domovních čistíren odpadních vod u jednotlivých nemovitostí – decentralizované řešení.

Doporučuje se řešit realizací samostatných domovních čistíren odpadních vod pro každou nemovitost s požadovaným zasakem vyčištěných odpadních vod.

- ÚP prověří možnost minimalizace dopadu nové stavby VRT na obec Košice a její okolí.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Urbanistickou koncepcí se rozumí zejména prostorové uspořádání sídla s jednotlivě navrženými způsoby využití území s ohledem na tvar sídla nejen v rámci aktuálního stavu, ale jeho potenciální konečná podoba, která vychází z obecných požadavků stavebního zákona a základní koncepce rozvoje území.

Požadavky na urbanistickou koncepci:

- Základem bude vymezení zastavěného území v souladu s § 116 stavebního zákona vč. prověření stávajícího využití území.
- Nebudou navrhovány žádné nové lokality zástavby v řešeném území bez návaznosti na zastavěné území, tzn. ve volné krajině.
- Rozsah nově navrhovaných ploch všech druhů zástavby bude proveden s ohledem na možnosti obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, možnosti rozvoje občanské vybavenosti a její dostupnosti v okolí, v souladu s limity území, a zvláště s ohledem na ochranu přírody a krajiny.
- Rozsah ploch bude vycházet z vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.
- Rozvojem obytné a ostatní zástavby nebude narušena historická koncepce a charakter zástavby, zůstane zachován stávající systém založení obcí venkovského charakteru.
- Rozvoj sídel bude odpovídající místním možnostem a podmínkám. Novou zástavbou bude řešen problém vysokého stáří bytového fondu.
- Veškerá nová zástavba nesmí svým rozsahem, výškou či nevhodným sousedstvím a funkcí narušit charakter zástavby sídel.
- ÚP prověří možnosti vymezení ploch s různým funkčním využitím, zejména ploch bydlení (SV – smíšené obytné venkovské), rekreace (rybářská bašta u rybníku), občanského vybavení (parc.č. st. 1 a st.2, zbrojnice parc.č. st. 48, kostel narození P. Marie) a občanského vybavení hřbitov OH (parc.č. 59, 199/3). Budovu obecního úřadu parc.č. st. 54 zařadit do funkce SV - smíšené obytné venkovské.
- Nové rozvojové plochy určené převážně pro bydlení budou vymezeny v souladu s návrhem obce Košice, jak je zakreslen v grafické příloze tohoto návrhu zadání.
- ÚP prověří nejvhodnější funkční využití pozemků parc.č. st. 17/1 a 17/2.

- ÚP prověří možnost zařazení pozemku parc.č. 78 a části parc.č. 2 do funkce PU - veřejná prostranství všeobecná.
- ÚP prověří možnost zařazení pozemku se stavbou rybářské bašty u rybníku do funkce PX – veřejná prostranství jiná.
- ÚP prověří funkční využití pozemků parc.č. 13, 56/1, 56/2, 175/2 s ohledem na aktuální situaci zjištěnou při zpracování projektové dokumentace.
- Z hlediska ochrany kulturního a historického dědictví bude respektovat návrh ÚP tyto hodnoty:
 - Kostel Narození Panny Marie (rejstříkové číslo ÚSKP 27036/2-1112)
- Celé řešené území je územím II. kategorie s možnými archeologickými nálezy. Ochrana těchto území proti případnému zásahu do kulturního dědictví vyplývá z památkového zákona.
- Provéřit možnost zklidnění dopravy na komunikaci II. třídy a vytvoření podmínek pro bezpečný pohyb chodců.
- Pro všechny stavby a plochy v území bude navrženo funkční a prostorové využití v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 157/2024 Sb.
- ÚP stanoví výškovou regulaci hladiny nové zástavby – nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. Také stanoví minimální velikost nově vznikajících parcel pro novostavby rodinných domů – 1000 m².
- Územní plán prověří možnost zařazení pozemku parc. č. 55 a potřebného okolí do funkční plochy TU – technická infrastruktura všeobecná, určené pro umístění přístřešku na kontejnery.
- Využití ploch v centrální části obce, zahrnujících pozemky parc. č. 13, 56/1, 56/2, 175/2, 45, 17/1, 17/2, 556, část 389/2, 2,78 bude podmíněno pořízením a schválením územních studií, která stanoví prostorové a funkční uspořádání území.

C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C. 1 Veřejná prostranství

- Provéřit plochy veřejných prostranství v obci.
- ÚP prověří potřeby vymezení nových ploch veřejného prostranství.
- ÚP prověří možnost zařazení pozemku parc.č. 78 a části parc.č. 2 do funkce PU - veřejná prostranství všeobecná.
- ÚP prověří možnost zařazení pozemku se stavbou rybářské bašty u rybníku do funkce PX – veřejná prostranství jiná.

C. 2 Občanské vybavení

- Stávající veřejná vybavenost bude plně zachována (obecní úřad, parc.č. st. 1, zbrojnice parc.č. st. 48, kostel narození P. Marie, hřbitov parc.č. 59 a 199/3).
- Vyšší občanská vybavenost nebude vzhledem k velikosti obce a dobrému napojení na okolní centra navrhována.

C. 3 Technická infrastruktura

- Stávající zásobování elektrickou energií je dostatečné a bude případně upraveno dle potřeb rozvojových ploch. Stávající veřejné osvětlení bude také zachováno, jeho rekonstrukce a úpravy nejsou v tomto detailu předmětem ÚP.

- Komunikační sítě jsou zavedeny ve všech sídlech a budou případně posíleny dle potřeb rozvojových ploch. Signál mobilních operátorů pokrývá celé území.
- ÚP nebude navrhovat napojení obce na zemní plyn.
- Územní plán prověří možnost zařazení pozemku parc. č. 55 a potřebného okolí do funkční plochy TU – technická infrastruktura všeobecná, určené pro umístění přístřešku na kontejnery.
- Na začátku roku 2026 byla pro obec zpracována technicko ekonomická studie vodovodu a kanalizace. Studie navrhuje napojení obce na vodovodní systém prostřednictvím připojení na aktuálně realizovaný vodovod pro obec Nepoměřice. V oblasti odkanalizování byly prověřeny dvě varianty řešení:
 1. Napojení na kanalizační systém obce Nepoměřice.
 2. Vybudování domovních čistíren odpadních vod u jednotlivých nemovitostí – decentralizované řešení.
 Doporučuje se řešit realizací samostatných domovních čistíren odpadních vod pro každou nemovitost s požadovaným zasakem vyčištěných odpadních vod.
- Systém likvidace tuhých komunálních odpadů (dále TKO“) bude zachován stávajícím způsobem dle koncepce nakládání s TKO v souladu s vyhláškou obce.
- ÚP prověřit možnost výstavby kořenové ČOV.

C. 4 Dopravní infrastruktura

Stávající silniční dopravní síť II. a III. třídy a místních komunikací je dostačující pro vyjíždění za prací, do škol a občanskou vybaveností.

Stávající umístění autobusových zastávek je vyhovující.

Požadavky:

- V rámci rozvoje území a nových zastavitelných ploch bude prověřena možnost doplnění nových místních a účelových komunikací.
- Provéřít možnost zklidnění dopravy na komunikaci II. třídy.
- ÚP navrhne plochy pro chodníky pro zajištění bezpečného pohybu chodců.
- Provéřít možnost vymezení pruhu zeleně podél silnice II/337 na pozemcích parc. č. 117/1, 117/2 a 119/1, a to za účelem budoucího pěšího propojení obce s autobusovou zastávkou u křižovatky silnic II/337 a 12550.
- Provéřít koridor VRT dle ÚAP. Koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu, jehož vymezení v ZÚR bylo soudem zrušeno, nebude do územního plánu přebírán automaticky. Jeho řešení bude provedeno podle aktuálního znění ZÚR Středočeského kraje v době zpracování projektové dokumentace územního plánu. Územní plán bude respektovat PÚR ČR a závazné části nadřazené územně plánovací dokumentace.
- ÚP zachová stávající polní a účelové cesty pro průchodnost území.
- ÚP navrhne nové polní a účelové cesty pro průchodnost území (zejména trasa od hřbitova k mokřadu V Německu, polní cesta na jihu obce (parc.č. 475/4), trasa k mokřadu V Německu parc.č. 514/1). Je potřeba zohlednit komplexní pozemkové úpravy okolních obcí.
- Pro stávající účelové komunikace bude stanovena podmínka upravit průjezd a pěší průchod na předpisové hodnoty, pokud to bude technicky a prostorově možné.
- ÚP prověří možnost umístění odstavných a parkovacích míst na veřejných pozemcích. Případně navrhne potřebná parkovací místa v jednotlivých lokalitách.

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Požadavky na uspořádání krajiny řeší zejména koordinaci využití nezastavěného území s ohledem na limity v území, ochranu přírody a krajiny, krajinného rázu a její prostupnosti.

Hlavními požadavky na uspořádání krajiny jsou:

- Zpracovat do územního plánu revitalizaci mokřadu a jeho zpřístupnění podle projektové dokumentace zpracovatele stavby.
- Minimalizovat střety záměrů rozvoje s limity využití území.
- ÚP navrhne nové polní a účelové cesty pro průchodnost území (zejména trasa od hřbitova k mokřadu V Německu, polní cesta na jihu obce (parc.č. 475/4), trasa k mokřadu V Německu parc.č. 514/1). Je potřeba zohlednit skutečnost, že některé okolní obce mají již zpracované komplexní pozemkové úpravy, které mohou ovlivnit návaznost navrhované cestní sítě a sítě ÚSES a které lze použít při zpracování ÚP Košice.
- Provéřit možnost vymezení pruhu zeleně podél silnice II/337 na pozemcích parc. č. 117/1, 117/2 a 119/1, a to za účelem budoucího pěšího propojení obce s autobusovou zastávkou u křižovatky silnic II/337 a 12550.
- Podél stávajících a nově navržených polních cest umožnit výsadbu zeleně.
- Provéřit možnost umístění biokoridoru v trase od hřbitova směrem k mokřadu v Německu, a to s ohledem na podmínky krajinného rázu, prostupnost území a návaznost na stávající prvky ÚSES.
- Na severovýchodě obce, u hranice s obcí Vidice, umožnit výsadbu pásu stromů a keřů za účelem ochrany před větrem, omezení eroze půdy a zlepšení mikroklimatu.
- ÚP prověří možnost minimalizace dopadu nové stavby VRT na obec Košice a její okolí (výsadba zeleně podél polních cest, izolační zeleň).
- V rámci zvýšení ekologické stability území prověřit doplnění krajinné zeleně, rozšíření doprovodné zeleně údolních niv, liniové krajinné prvky atp.
- Provéřit možnosti retence srážkových vod.

E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

- Územní plán prověří vymezení koridoru vysokorychlostní tratě Praha – Brno, úsek Poříčany – hranice kraje v souladu se ZÚR SK pod označením D216 jako veřejně prospěšnou stavbu. Koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu, jehož vymezení v ZÚR bylo soudem zrušeno, nebude do územního plánu přebírán automaticky. Jeho řešení bude provedeno podle aktuálního znění ZÚR Středočeského kraje v době zpracování projektové dokumentace územního plánu. Územní plán bude respektovat PÚR ČR a závazné části nadřazené územně plánovací dokumentace.
- Další požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a staveb k opatření a obrany státu se nepředpokládají a v zadání se konkrétně nestanoví.

- Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu, po dohodě s obcí a pořizovatelem, budou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a staveb k opatření a obrany státu.

F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

- Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem, plánovací smlouvou, architektonickou nebo urbanistickou soutěží, se nepředpokládají a v zadání se konkrétně nestanoví.
- Předpokládá se však, že v průběhu prací na návrhu, po dohodě s obcí a pořizovatelem, mohou být vymezeny plochy, jejichž využití může být podmíněno vydáním regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží. Cílem vymezení takto podmíněných ploch, bude vyřešit především umístění dopravní a technické infrastruktury v předmětných plochách včetně stanovení urbanisticko-architektonických podmínek pro ochranu dochovaných hodnot včetně krajinného rázu, případně požadavky na vymezení veřejného prostranství.
- Využití ploch v centrální části obce, zahrnujících pozemky parc. č. 13, 56/1, 56/2, 175/2, 45, 17/1, 17/2, 556, část 389/2, 2, 78 bude podmíněno pořízením a schválením územních studií, která stanoví prostorové a funkční uspořádání území

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- Územní plán prověří možnost vymezení územních rezerv pro potenciální další rozvoj obce v delším časovém horizontu.
- V případě vymezování ploch územních rezerv budou vymezovány v přímé návaznosti na zastavitelné plochy.

H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Územní plán nepředpokládá zpracování variantního řešení.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- Zastupitelstvo obce nepožaduje zpracování ÚP s prvky regulačního plánu.

J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Ve správním území Košice se nenachází žádná Evropsky významná lokalita, Ptačí oblast ani celoevropsky chráněná lokalita NATURA 2000. Z hlediska chráněných

území ČR se zde nenachází velkoplošně ani maloplošná zvláště chráněná území včetně registrovaných VKP ani památných stromů nebo přírodní park.

- ÚP vymezí návrhové plochy tak, aby svým charakterem nebo rozsahem ve smyslu platné legislativy nezakládaly požadavek na předepsání posouzení vlivu koncepce ÚP na životní prostředí.

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

- Obsah územního plánu bude odpovídat vyhlášce č. 157/2024 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu územního plánu (Hlava III, §12 až 33) a příloze č. 8. Obsah a struktura územního plánu dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

- Výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a odevzdány v měřítku 1 : 5 000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

- Pro každou fázi projednání bude dodána vždy kompletní územně plánovací dokumentace nebo její změna v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat ve vektorové formě s vybranými částmi v jednotném standardu, ve formě datového balíčku ve formátu ZIP, jehož struktura, obsah a formáty odpovídají požadavkům vyhlášky č. 157/2024 Sb. Dále projektant odevzdá protokol o validaci s výsledkem „bez chyb a varování“ nebo „s varováními“.

- Datový balíček musí obsahovat textové části ve formátu DOCX, XLSX a PDF/A, výkresy ve formátu PDF/A a kompletní prostorová data ve formátech GIS - GeoPackage (.gpkg) nebo ESRI Shapefile (.shp) včetně všech předepsaných metadat.

- Úplné znění územního plánu pro vydání bude navíc odevzdána v počtu 2 kompletních tištěných paré a 2x digitálně (na datovém nosiči) a všechny části budou opatřené „Záznamem o účinnosti“, který

bude pořizovatelem doplněn po vydání a bude obsahovat:

- a) Označení orgánu, který územní plán vydal
- b) Datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace
- c) Jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka.

Náklady na zpracování ÚPD obce Košice bude hradit obec.

Schváleno zastupitelstvem obce Košice dne

Usnesení číslo:

.....

starostka obce

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Potenciální rozvojové plochy obce Košice