

Stupeň dokumentace:

Úplné znění po změně č.8

Pořizovatel:

Obec Kunice, okres Praha - východ

Zpracovatel:

Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Územní plán obce Kunice

Úplné znění po změně č. 8

1. Textová část

změna č. 1 ÚP Kunice barevně zvýrazněna

změna č. 3 ÚP Kunice barevně zvýrazněna

změna č. 4 ÚP Kunice barevně zvýrazněna

změna č. 5 ÚP Kunice barevně zvýrazněna

změna č. 6 ÚP Kunice barevně zvýrazněna

změna č. 8 ÚP Kunice barevně zvýrazněna

výtisk ze dne 30.3.2020 po opravě tiskové chyby

Záznam o účinnosti úplného znění územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Územní plán Kunice

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Kunice

pořadové číslo poslední změny:

změna č. 8

nabytí účinnosti:

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

jméno, příjmení, funkce

podpis a otisk úředního razítka

Registrace ÚPD Kunice

Název: **Územní plán obce Kunice**
Pořizovatel: **Obecní úřad Kunice**
Schválení návrhu ÚPD: **18. 3. 2002**
Nabytí právní moci: **4. 4. 2002**

Název: **Změna č. 1 územního plánu obce Kunice**
Pořizovatel: **Obecní úřad Kunice**
Schválení návrhu ÚPD: **18. 3. 2002**
Nabytí právní moci: **4. 4. 2002**

Název: **Změna č. 2 územního plánu obce Kunice**
Pořizovatel: **Obecní úřad Kunice**
Schválení návrhu ÚPD: **změna č. 2 nedokončena.**

Název: **Změna č. 3 územního plánu obce Kunice**
Pořizovatel: **Obecní úřad Kunice**
Schválení návrhu ÚPD: **12. 9. 2005**
Nabytí právní moci: **ESSO**

Změna č. 4 územního plánu obce Kunice rozdělena na 4.1 a 4.2.

Název: **Změna 4.1 dokončena jako změna č. 4**
Pořizovatel: **Obecní úřad Kunice**
Schválení návrhu ÚPD: **8. 12. 2008**
Nabytí právní moci: **24. 12. 2008**
Na změnu č. 4 navazuje vydaný regulační plán.

Název: **Změna 4.2 dokončena jako změna č. 5**
Pořizovatel: **Obecní úřad Kunice**
Schválení návrhu ÚPD: **8. 12. 2008**
Nabytí právní moci: **24. 12. 2008**

Název: **Změna č. 6 územního plánu obce Kunice**
Pořizovatel: **Obecní úřad Kunice**
Schválení návrhu ÚPD: **12. 7. 2010**
Nabytí právní moci: **29. 7. 2010**

Obsah:

A. Základní údaje	strana
A.a) hlavní cíle řešení	4
A.b) zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně - plánovací dokumentace a konceptu řešení	6
A.c) vyhodnocení splnění souborného stanoviska územního plánu obce	9
A.d) vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	10
A.e) Návaznost na územní plán velkého územního celku	11
B. Řešení územního plánu	strana
B.a) vymezení řešeného území podle katastrálních území obce <i>vymezení zastavěného území</i>	12
B.b) základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území	13
B.c) návrh urbanistické koncepce	15
B.d) návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití	23
B.e) limity využití území včetně stanovení zátopových území	34
B.f) přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	39
B.g) návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení nakládání s odpady	49
B.h) vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů ploch pro jeho technické zajištění	58
B.i) návrh územního systému ekologické stability	58
B.j) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	64
B.k) návrh řešení požadavků civilní ochrany	65
B.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	66
B.m) návrh lhůt aktualizace	70
B.n) <i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	70

A. Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Územní plán obce Kunice včetně změn č. 1,3,4,5,6 a 8

Pořizovatel:

Obecní úřad Kunice, pošta 251 63 Strančice, okres Praha - východ
Kvalifikovaný pracovník dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb. pro změny č. 5, 6, 8:
Ing. Renata Perglerová
Kvalifikovaný pracovník dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb. pro změnu č. 4:
Ing. Ladislav Vich

Nadřízený orgán:

Okresní úřad Praha - východ, nám. Republiky 3, 110 00 Praha 1

Zpracovatel (projektant):

ing. arch. Ladislav Komrská, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4 územní plán obce
Kunice včetně změn č. 1,3,5,6 a 8
ing. akad. arch. Petr Foglar – architektonická kancelář, Kubištova 6/1101, 140 00
Praha 4, kancelář Trojická 1/386, 128 00 Praha 2

Určený zastupitel obce pro změny č. 5, 6, 8:

Ing. Jiří Šíma, starosta obce

A.a) Hlavní cíle řešení

Základním cílem řešení je potřeba uspořádání současně zastavěného území a nových zastavitelných ploch do vyvážených urbanizovaných celků a to samostatně pro m.č.:

- Kunice
- Všešimy
- Dolní Lomnice

Urbanizované území bude respektovat kritéria venkovského osídlení v daném regionu, krajinný ráz a s tím související systém prvků ochrany přírody. Území bude vyřešeno z hlediska dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán vymezí návaznost řešeného území na sousedící správní jednotky, v této souvislosti bude zajištěna kontinuita dopravních a energetických tras a prvků ochrany přírody.

Územní plán posílí obytnou funkci a stabilizuje rekreační funkci obce. Je uvažováno s výrazným nárůstem obyvatel, který vyplývá z polohy sídla ve středočeském regionu, jeho velmi dobrého dopravního napojení na hl.m. Prahu a na rozvojovou oblast Jesenice - Průhonice - Říčany.

V severní části řešeného území bude umístěna komerční zóna Kunice - Strančice, která využije ideální přístupnost této lokality z dálnice D1 (exit 15). Ta by měla být zdrojem pracovních sil pro okolní obce (Velké Popovice, Petříkov, Strančice, Mnichovice). Další pracovní příležitosti jsou v blízkých sídlech: Říčany, Kamenice, Jesenice, v širším měřítku komerční zóna Čestlice - Průhonice a hl.m. Praha.

Spádovost na hl.m. Prahu bude zachována i z hlediska vyšší občanské vybavenosti (kultura, státní správa, zdravotnictví, školství).

Rozsah zemědělské činnosti bude stabilizován, popřípadě částečně utlumen ve prospěch prvků ochrany přírody.

Změna č. 1 územního plánu obce Kunice reaguje na nevyhovující řešení zastavitelné plochy č. 25 resp. 30 z pohledu cílů obce Kunice.

Problémy v další investorské přípravě těchto zastavitelných ploch jsou patrné při hodnocení zastavitelné plochy č. 25 pozemku pro veřejně prospěšnou stavbu ve vztahu k pravidlům, která jsou stanovena pro převod takových pozemků ze správy pozemkového fondu na obec.

Na podkladě této zkušenosti bylo vypracováno zadání změny č. 1 územního plánu. To požaduje sjednotit parkovou zeleň a zastavitelnou plochu č. 25 do jednoho funkčního celku. Současně je zapotřebí řešit nové přístupové komunikace k zastavitelné ploše č. 25 jako veřejně prospěšné stavby, jejichž realizace následně umožní vlastní využití dotčeného území pro daný účel.

Shodným způsobem je vypuštěna parková zeleň ze zastavitelné plochy č. 35, její podíl je vyjádřen regulativem funkční plochy BM resp. ochranným pásmem solitérního dubu.

Změnou č. 3 reaguje obec na podněty fyzických a právnických osob na úpravu a rozšíření zastavitelných ploch. Jedná se o zájem firmy ESSO na opětovné otevření dálniční odpočívky Mirošovice včetně výstavby čerpací stanice PHM

Změnou územního plánu je okrajově dotčeno území sousední urbanistické jednotky - obce Mirošovice a to v důsledku posunutí osy lokálního biokoridoru na osu Zlatého potoka.

Řešené území změny č.4 ÚPO Kunice, lokality změny Z4-1, Z4-2 a Z4-3 leží v k.ú. Dolní Lomnice u Kunic.

Změna č. 6 vymezuje rekreačních plochy v m. č. Vidovice a další, dílčí změny a úpravy pak v detailech vymezují vnitřní vztahy v území.

Změna č. 8 ÚPO Kunice řeší podněty fyzických a právnických osob resp. majitelů pozemků na změnu využití zastavěného území z hlediska optimalizace využití území.

A.b) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu řešení

Směrný územní plán - 1974

Zpracovatel má k dispozici textovou část směrného územního plánu z r. 1974 v rozsahu:

- směrný územní plán
- dílčí PÚP obce Kunice - zpracovatel ing. arch. B. Dluhoš
části:
 - vodovod a kanalizace
 - plynofikace
 - tepelná technika
 - silnoproud
 - slaboproud
 - zemědělská příloha

Vzhledem k tomu, že tato dokumentace byla zpracována v předchozím společensko-politickém uspořádání, nelze případné závěry pro současné řešení využít.

Koncept územního plánu obce 1998

Koncept územního plánu vypracoval architektonický a projektový atelier TEKTON - ing. arch. František Soukup, ing. arch. Jan Řezníček v roce 1998. Koncept byl vypracován na základě schválených ÚHZ, projednán s dotčenými orgány státní správy a veřejností, následně bylo vypracováno souborné stanovisko.

Z projednání územního plánu vyplynuly připomínky zásadního charakteru - v roce 2000 obec odsouhlasila záměr (zastavovací studii) průmyslové zóny Kunice - Strančice, v téže roce odstoupila firma TEKTON od plnění zakázky. Na základě těchto skutečností rozhodla obec Kunice o vypracování změny konceptu územního plánu.

Přehled základních změn v konceptu územního plánu obce

- **limity území:**
Přidány jsou tyto limity využití území:
 - CHLÚ,
 - OP přírodní památky,
 - hranice přírodního parku Velkopopovicko,
 - OP zemědělských provozů,
 - OP průmyslových provozů,
 - BP VVTL plynovodu,
 - významný krajinný prvek,
 - chráněný strom,
 - OP ČOV,
 - PHO vodárenského zařízení.
- **hranice současně zastavěného území:**
 - aktualizována dle vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení.
- **funkční využití území:**
Přidána je funkce „centrální plochy“, která by měla lépe vyjádřit variabilitu využití jádrových ploch obce při požadavku na zachování architektonického výrazu tohoto prostředí.
Přidána funkce „smíšené obytné území“, která vystihuje skutečný stav osídlení, tj. v tomto případě přítomnost chatové zástavby, bydlení venkovského i městského typu v jednom území.
- **řešení ploch:**
 - vypuštěn je areál golfového hřiště,
 - zapracována plocha pro průmyslovou zónu Kunice – Strančice,
 - změny ploch pro bydlení (popis dle původního konceptu):
 - Kunice - zrušeny plochy v jižní části (jižně od Vidovického potoka),

- Všešimy - zmenšeny plochy v lokalitě Na dolíčku a v prostoru býv. zemědělských ploch ve východní části,
- Dolní Lomnice - zrušena lokalita Višňovka, zmenšeno zastavitelné území v centrální části obce a jižní části Horní Lomnice,
- motokrosový areál přizpůsoben požadavkům ochrany přírody.
- **ochrana přírody:**
 - zavedeny významné krajinné prvky,
 - stanoveno OP přírodní památky Chlum,
 - stanoveny hranice vymezených biokoridorů úz. systému ekologické stability.
- **plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů:**
 - zákres ložiska stavebního kamene včetně CHLÚ
- **technické vybavení území:**
 - aktualizace tras a nároků na energie podle funkčního využití ploch,
 - kanalizace:
 - navrženy samostatné ČOV pro části Kunice, Všešimy a Dolní Lomnice,
 - navržen systém retenčních nádrží pro zachycení dešťových vod,
 - vodovod:
 - navrženy trasy vodovodní soustavy pro zásobování obcí Region jih,
 - plynovod:
 - zakreslena trasa VVTL (TRANSGAS),
 - zakreslena trasa VTL DN 100 do Velkých Popovic,
 - el. energie:
 - aktualizovány stávající trafostanice?
 - dálkové kabely:
 - zakresleny nové trasy.
- **veřejně prospěšné stavby:**
 - specifikován nový návrh veřejně - prospěšných staveb.
- **etapizace výstavby:**
 - navržen nový model etapizace změn v území.
- **další projektové podklady:**
 - nadregionální a regionální ÚSES - účelová mapa MMR a MŽP ČR
 - STL plynovodní rozvody Kunice
(Profi Jihlava s.r.o., U kasáren 2 586 01 Jihlava říjen 1998, zak.č. KUN-98070)
 - RD Lomnice - kanalizace, vodovod
(AQUA-EKO, projekční kancelář, Pražská 493, Č.Bud., zak.č. 20 015, srpen 2000)
 - SUDOP Praha, a.s.
(OMTO Velké Popovice, stavba UPS Petříkov, Kunice, Lojovice zak.č. 94-3215-301, 03/95)
 - BRM s.r.o., Kyjevská 45, 301 57 Plzeň - Dům pečovatelské služby Kunice, zak.č. 20 904, únor 2000

Změna č. 1 vychází ze schválené územně - plánovací dokumentace (územního plánu obce) a mění jej pouze ve vztahu k zastavitelných plochám č. 25, 30, 35 a 41.

Přehled změn:

- mění se velikost zastavitelných ploch č. 25, 30 a 35
- přidává se zastavitelná plocha pro vodojem Bartošky č. 41
- mění se energetická bilance zastavitelné plochy č. 30
- rozšiřuje se seznam veřejně prospěšných staveb

Změna č. 3 vychází ze schválené územně - plánovací dokumentace (územního plánu obce) ve smyslu provedených změn č. 1 a č. 2 v rozsahu, který nepředstavuje změnu urbanistické koncepce a vymezuje se opětovně otevření dálniční odpočívky Mirošovice včetně výstavby čerpací stanice PHM

Nově definované plochy zvětšují dílčím způsobem zastavitelné území. Realizací změn se zřizují nové limity využití území a to v důsledku posunutí trasy lokálního biokoridoru do osy Zlatého potoka a vlivem ochranných pásem technické infrastruktury, která bude v souvislosti s čerpací stanicí PHM a odpočívkou při dálnici D1 zřízena.

Změna č. 6 vychází ze schválené územně - plánovací dokumentace (územního plánu obce) ve smyslu provedených změn č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5. Cílem změny č. 6 je soubor dílčích drobných korekcí zastavěného a zastavitelného území, kterými obec reaguje na stav a další vývoj území. Korekce jsou dále provedeny v textové části s cílem optimálního nastavení funkčních a prostorových regulativů obce s cílem zachování a ochrany výrazu venkovského sídla. Zde je důvodem neustálá expozice území novými objekty s rovnou či pultovou střechou, záměna rodinných domů bytovými domy a podobné pokusy stavebníků a developerů prosazovat jiné – individuální zájmy. Tato korekce je současně přípravou na změnu územního plánu, která přejmenuje a překvalifikuje platný územní plán na pravidla a názvosloví dle nového stavebního zákona č. 186/2005 Sb.

Změna č. 8 vychází ze schválené územně - plánovací dokumentace (územního plánu obce) ve smyslu provedených změn č. 1 - 3, 5 - 7. Řeší podněty fyzických a právnických osob resp. majitelů pozemků na změnu využití zastavěného území z hlediska optimalizace využití území.

A.c) Vyhodnocení splnění souborného stanoviska územního plánu obce

~~Souborné stanovisko k projednané změně konceptu územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Kunice dne 9.10.2001.~~

~~———— V návrhu územního plánu jsou zapracovány všechny pokyny souborného stanoviska.~~

~~———— V celkovém řešení jsou naplněním pokynů tyto odchylky:~~

~~———— dle čl. 12 souborného stanoviska je respektován požadavek na rozšíření LBK podél zastavitelné plochy č. 36. Rozšíření LBK je na úkor plochy č. 36, která se tak zmenšila z původních 19600 na 18600 m²,~~

~~———— dle čl. 12 souborného stanoviska je požadováno odstranit kolizi LBK s plochami SR a ZV v lokalitě Pod Višňovkou - trasa přes plochu ZV je ponechána, neboť plocha ZV bude asanována.~~

~~———— Dále došlo k dílčím úpravám zastavitelných ploch, zde je celková bilance:~~

~~Údaj není k 1.1.2020 aktuální~~

A.d) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Návrh územního plánu sleduje veškeré cíle územního plánování, jak jsou specifikovány v § 2, odst. 1 stavebního zákona.

Na vymezeném území podle katastrálních území obce je provedena analýza současně zastavěného území a stanovena urbanistická koncepce, stabilizováno členění území podle funkčních ploch.

Při tvorbě urbanistické koncepce se vychází z krajinného rázu, umístění sídla v krajině a jsou plně respektovány zájmy ochrany přírody. Na této platformě je stanoven rozsah a prostorové regulativy zastavitelných ploch.

V návrhu

územního plánu je navrženo technické uspořádání území, zásobování území energiemi a stanoveny vodohospodářské zásady. Současně je navržena časová koordinace dalšího rozvoje území.

Změna č. 1 a změna č.3 územního plánu obce Kunice respektuje požadavky vyplývající z ÚP VÚC Pražský region.

V době zpracování čistopisu změny č. 1 a změna č.3 územního plánu obce Kunice je zpracován koncept územního plánu velkého územního celku Pražského regionu. Zpracovatelem je firma AURS, Pod Slovany 2076, 128 00 Praha 2, Ing. arch. Milan Korner. Pořizovatelem je Krajský úřad - střeďočeského kraje.

Návrh změny č. 3 územního plánu sleduje veškeré cíle územního plánování, jak jsou specifikovány v § 2, odst. 1 stavebního zákona.

Změna č. 3 je v souladu se zásadami respektování krajinného rázu, resp. umístění zástavby v krajině a jsou plně respektovány zájmy ochrany přírody.

V konceptu změny č. 3 územního plánu je navrženo technické uspořádání definovaného zastavitelného území včetně zásobování území energiemi a stanoveny vodohospodářské zásady.

Cíle územního plánování jsou formulovány v § 18 stavebního zákona. Úkoly územního plánování jsou formulovány v § 19 stavebního zákona.

Posuzovaná Změna č. 6 územního plánu obce Kunice je zpracována v duchu těchto priorit územního plánování, a proto ji lze považovat za přínosnou pro optimalizaci územního rozvoje v řešeném území. V podstatě všechny její aktivity směřují ke zlepšení současného stavu, a to při cílené vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro dosažení uspokojivé soudržnosti obyvatel předmětné oblasti.

Změna č. 6 územního plánu obce Kunice řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zjištění ekonomického rozvoje obce a zachování a podpora unikátního přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.

A.e) Návaznost na územní plán velkého územního celku

Návrh územního plánu obce je v souladu s aktuální fází - konceptem územního plánu VÚC Pražský region, jehož zpracovatelem je AURS, spol. s r.o. (p. ing. arch Milan Korner). Pořizovatelem ÚP VÚC je Krajský úřad střeďočeského kraje

Podle konceptu VÚC procházejí řešeným územím 2 varianty výhledové trasy vysokorychlostní tratě v tunelové trase. Tato skutečnost je zakreslena do situace širších vztahů.

Změny č. 1, č. 3, 4, 5 a č. 6 územního plánu obce Kunice respektují požadavky vyplývající z ÚP VÚC Pražský region.

V době zpracování čístopisu změny č. 1 - 3 územního plánu obce Kunice je zpracován koncept územního plánu velkého územního celku Pražského regionu. Zpracovatelem je firma AURS, Pod Slovany 2076, 128 00 Praha 2, Ing. arch. Milan Korner. Pořizovatelem je Krajský úřad - střeďočeského kraje.

Změna č. 5 je v souladu s Územním plánem VÚC Pražský region. Pořizovatelem je Krajský úřad Střeďočeského kraje a byl zpracován Ing. arch. Milanem Kornerem v srpnu 2006.

Změna č. 6 územního plánu je v souladu se zásadami Politiky územního rozvoje České republiky schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009 a je v souladu s platným ÚP VÚC Pražský region.

Změna č. 8 ÚPO Kunice je dána do souladu s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace 2015, 2. Aktualizací ZÚR Střeďočeského kraje a 4. Úplnou aktualizací ÚAP ORP Říčany.

B. Řešení územního plánu

B.a) Vymezení území podle katastrálního území obce:

Údaje podle Českého statistického úřadu:

kód ZUJ: _____ 538426
počet katastrů: _____ 3: _____ Kunice u Říčan,, Dolní Lomnice u Kunic, Všešimy
katastrální výměra v ha: 1 040
počet obyvatel celkem: _____ 470
z toho ve věku 15 – 59 let _____ 293
počet rekreačních chat: _____ 363

poznámka: Při zápočtu 1,5 obyvatele na 1 chatu činí v sezóně počet obyvatel obce $470 + (363 \times 1,5) = 1014$.

Vývoj počtu obyvatel:

Současný stav:

— stávající počet trvale žijících obyvatel:	470
— sezónní nárůst počtu obyvatel v objektech individuální rekreace:	
— $363 \times 0,4 \times 2$	290
— součet	760 obyvatel

Navrhovaný stav:

— nárůst obyvatel přestavbou stávajících chat na RD	
— $363 \times 0,6 \times 2$	215
— přírůstek obyvatel dle zastavitelných ploch	1275
— cílový počet	2250 obyvatel

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Změna č. 1 je řešena na katastrálním území Dolní Lomnice. Změny jsou situovány uvnitř současně zastavěného území.

Změna č. 3 je řešena na katastrálním území Všešimy. Změna je situována mimo současně zastavěné území.

Změna č.4 nemění základní koncepci rozvoje obce. Část řešených lokalit (Z4-1a Z4-2) leží ve stanovených zastavitelných plochách. Lokalita Z4-3 bezprostředně na zastavitelné plochy navazuje. Lokalita Z4-1 a Z4-2 byla ve schváleném ÚPO Kunice určena pro rozvoj obytných území sídla Dolní Lomnice, a to v rozsáhlé ploše mezi okrajem zastavěného území, silnicí III/1018 a lesními celky vrchu Jarov. Plochy lokalit Z4-1 a Z4-2 jsou v ÚPO Kunice označeny jako plochy 13 a 14.

Změna č 5. (4 – 2. část) - územního plánu řeší problematiku, určenou Zadáním na katastrálním území Dolní Lomnice u Velkých Popovic.

Cílem změny č. 6 je soubor dílčích drobných korekcí zastavěného a zastavitelného území, kterými obec reaguje na stav a další vývoj území.

Změna č. 8 ÚPO Kunice řeší podněty fyzických a právnických osob resp. majitelů pozemků na změnu využití zastavěného území z hlediska optimalizace využití území. Nové zastavitelné plochy se nevymezují.

Vymezení zastavěného území:

Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č. 8 ÚPO ke dne 29.5.2017.

Aktualizovaná hranice zastavěného území je zobrazena na výkresech:

- 1a - výkres základního členění území změny č. 8 ÚPO
- 1b - hlavní výkres změny č. 8 ÚPO
- 1c – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí vč. změny č. 8 ÚPO
- 2a - koordinační výkres změny č. 8 ÚPO
- 2c – výkres předpokládaných záborů půdního fondu změny č. 8 ÚPO

B.b) Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot v území

Řešené území se nachází v členitém území jižního okraje okresu Praha - východ. Vzhledem k průměrné nadmořské výšce 430 m.n.m. není zemědělství dominující výrazovou složkou v území. Převládají zde pastviny, které spolu s výrazným zalesněním území vytvářejí předpoklady pro atraktivní vzhled krajiny.

Řešené území se nachází na rozvodí Vltavy (Rokytky) a Sázavy. Rozvodí téměř symbolicky odpovídá přechod krajiny z rovinnatého typu Labské nížiny do členitého terénu, který graduje do výrazného údolí řeky Sázavy. Absence výrazných krajinných dominant opticky sjednocuje Benešovskou pahorkatinu do jednoho celku.

Původní osídlení logicky sledovalo údolí potoků a jednotlivá sídla v území se vyvíjela samostatně. Tato skutečnost dodnes způsobuje, že přes výraznou urbanizaci území se lidská sídla neuplatňují v krajinném horizontu. Důvod spočívající v členitosti území dokladují části Kunice a Vidovice, anebo sousedící obec Velké Popovice, resp. její části Velké Popovice - Brtnice - v případě příznivého rovinnatého terénu vznikají větší urbanizované celky.

Přírodní výraz krajiny se dále k jihu prohlubuje, řešené území v tomto směru navazuje na přírodní park Velkopopovicko.

Charakter krajiny je základním kritériem další urbanizace. Společenská poptávka po jejím naplnění nevychází z potřeb obce, nýbrž ze skutečnosti, že hlavní město Praha nedisponuje dostatečným počtem ploch pro individuální bytovou výstavbu - t.j. pro rodinné domy. Zájem se tedy přirozeně přesunuje do atraktivních ploch mimo hlavní město.

Atraktivita prostředí je z hlediska kritérií občana umocněna těmito argumenty:

- na území navazuje dálnice D 1
- řešené území se nachází na trase mezi hlavním městem a tradičními centry individuální rekreace (především v rekreačních chatách)
- řešené území se nachází v 30 - ti minutové dostupnosti od centra hlavního města
- hlavní město především, dále pak Benešovsko i komerční pás zástavby podél dálnic D1 představují relativně dostatečnou možnost zaměstnání.

Závěrem lze konstatovat, že společenská poptávka v měřítku pražského regionu by bezpochyby dokázala naplnit celé řešené území stavbami rodinných domů, obdobně by pak dokázala vyplnit území podél dálnice D1 stavbami pro obchod a služby.

Územní plán tedy musí vytvořit regulační nástroje, jimiž lze rozvoj území ve výše uvedených směrech činnosti omezit na přijatelnou míru. Tuto přijatelnost lze definovat podle těchto zásad:

- pro další zástavbu území budou především využity plochy uvnitř sídel (současně zastavěného území)
- nové plochy zastavitelného území naváží organicky na současné osídlení. Charakter výstavby bude odpovídat krajinnému rázu, požadovány budou jednoduché hmoty staveb s šikmými střechami. Výstavba bude respektovat ochranné pásmo lesa.
- nové plochy nebudou umístovány tam, kde by z hlediska dálkových (horizontálních) pohledů měnily krajinu
- výstavba mimo hranice současného zastavěného území nebude povolena, pokud nebude vybudována odpovídající technická infrastruktura - vodovod, kanalizace, retenční nádrže.

Změnou územního plánu č. 1 byly zvýhodněny podmínky pro zřízení domu s pečovatelskou službou na zastavitelné ploše č. 25. Další zásah do vývoje obce nebyl změnou č. 1 vyvolán.

Změnou č. 3 se na prostor dálniční odpočívky, čerpací stanice PHM umísťuje. Odpočívka je rozšířena do velikosti, která je nezbytná pro umístění komplexního provozu čerpací stanice. Současně byly prodlouženy dálniční připojovací resp. nájezdové pruhy tak, aby jejich parametry odpovídaly normovým požadavkům. Umístění čerpací stanice do současné odpočívky neměnilo globálním způsobem uspořádání přírodních hodnot v území. Dopravní vazby čerpací stanice jsou na současné těleso dálnice, nutné připojení na inženýrské sítě a odvodnění lze realizovat v bezprostředním okolí.

Ve smyslu požadavku odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje jako DOSS z hlediska ochrany zájmů životního prostředí, je paralelně s návrhem změny územního plánu č. 3 vypracováno hodnocení vlivu změny ÚP na životní prostředí (SEA).

Změna č. 6 řeší území obce Kunice, které je z hlediska problematiky územního plánování stabilním sídelním útvarem s jednoznačně vymezenou urbanistickou koncepcí včetně systému ochrany přírodních a kulturních hodnot. Takto vymezená koncepce je změnou č. 6 územního plánu respektována, resp. je v rámci řešených úprav dále rozpracována. Konkrétním opatřením v tomto smyslu je definitivní vymezení rekreačních ploch v m.č. Vidovice, další – dílčí změny a úpravy pak v detailech vymezují vnitřní vztahy v území. Cílem změny č. 6 je soubor dílčích drobných korekcí zastavěného a zastavitelného území, kterými obec reaguje na stav a další vývoj území. Korekce jsou dále provedeny v textové části s cílem optimálního nastavení funkčních a prostorových regulativů obce s cílem zachování a ochrany výrazu venkovského sídla. Zde je důvodem neustálá expozice území novými objekty s rovnou či pultovou střechou, záměna rodinných domů bytovými domy a podobné pokusy stavebníků a developerů prosazovat jiné – individuální zájmy. Tato korekce je současně přípravou na změnu územního plánu, která přejmenuje a překvalifikuje platný územní plán na pravidla a názvosloví dle nového stavebního zákona č. 186/2005 Sb.

B.c) Návrh urbanistické koncepce

Koncepce ochrany a urbanizace krajiny

1. Bude zachována celistvost zalesnění.
2. Navržené plochy zastavitelného území budou respektovat ochranné pásmo lesa za účelem volného pohybu zvěře, osob a za účelem ochrany okraje lesa před divokými skládkami.
3. Bude prosazena maximální ochrana vodních toků včetně rehabilitace břehů.
4. Další urbanizace území bude limitována požadavkem na zachování neporušené krajiny v charakteristických průhledech a horizontech.

Koncepce rozvoje obce:

1. Území nebude urbanizováno plošnou zástavbou.
2. V území budou vyvíjeny samostatně tyto části: Kunice, Všešímy, Dolní Lomnice.
3. Ve všech případech bude zdůrazněna osobitost původní zástavby včetně posílení centrální funkce navrženým využitím území - jádrová část obce. K tomuto účelu bude uzpůsobena komunikační síť navržených zastavitelných ploch.

Kunice

Základní teze:

Bude položen důraz na dominantní funkci v území. Bude posílena jádrová část obce (v kombinaci s protipovodňovými opatřeními). Budou vytvořeny rezervní plochy pro objekty občanské vybavenosti, pravděpodobně v ose Kunického potoku. Současně budou vytvořeny rezervní plochy pro umístění reprezentačních částí firem, umístěných v průmyslové zóně.

Podmínkou rozvoje je vyřešení průtahu silnice III. tř. Strančice - D.Lomnice jádrovou částí obce. Současně bude navrženo pěší propojení na Vidovice mimo tuto silnici.

Mezi m.č. Kunice a dálnicí D1 bude umístěna průmyslová zóna.

Koncepce řešení:

Území je tvořeno místními částmi Kunice a Vidovice. Charakter terénu umožnil, aby původní jádrové plochy, soustředěné při Kunickém a Vidovickém potoku, byly postupně rozšířeny do souvisle urbanizovaného území. Jednotlivé fáze osídlení lze charakterizovat takto:

a) Původní, přirozený rozvoj venkovského bydlení s orientací na zemědělství. Zástavba Kunic koncentrována do návsi, tvoří ji především hospodářské - zemědělské statky. Vidovice mají dominantní zemědělský provoz soustředěný do jednoho areálu, další původní výstavba pro bydlení. Až dosud přirozený rozvoj území, vycházející z vnitřních potřeb obce.

b) Urbanizace území prostřednictvím rekreačních chat (již z období 30. let pomalu už minulého století) zcela změnila dopravní a prostorové uspořádání území. Chaty jsou kupodivu rozmístěny ve většině případů disciplinovaně s vyhovujícím trasováním a šířkou místních komunikací. Chaty představují nepřirozený rozvoj, který nevychází z vnitřních potřeb obce.

c) Výstavba dálnice D1 představuje další zpřístupnění území a zpretrhání původních vazeb na obec Strančice,

d) Urbanizace území po roce 1989 znamená bezprecedentní nápor na výstavbu především rodinných domů. Území původní venkovské zástavby, posléze doplněné chatami, je úporně dostavěno rodinnými domy.

Výsledkem výše popsaného postupu je smíšené obytné území, které nemá koncepci dopravy a oporu v odpovídající technické infrastruktuře a občanské vybavenosti.

Koncepce rozvoje:

- *dopravní kostru bude nadále vytvářet silnice III / 1016 (Strančice - Vidovice),*
- *zemědělský areál v Kunicích bude zrušen (je nefunkční) a pro účely živočišné a rostlinné výroby budou vyčleněny pozemky u Pragosoji Vidovice. Výhody: koncentrace nákladové dopravy zrušení průjezdu zem strojů obcí, přímé napojení na zemědělské plochy - pozor nutno si uvědomit, že původní zem. areál byl dříve jak dálnice D1,*
- *pás území, jižně od dálnice D1 bude urbanizován jako území pro komerční výstavbu. Vzhledem k tomu, že se jedná o poslední možnost takového výstavby podél dálnice D1 v Pražském regionu, je zapotřebí volit využití uvážlivě. Především vytvořit podmínky pro komerční areály (obchod, služby), případné logistické provozy budou regulovány tak, aby nevyrostly monobloky obdobné jako v současnosti v prostoru křižovatky D1 - Velké Popovice - Strančice - exit 15. Podmínkou rozvoje je výstavba páteřní komunikace, která bude paralelní s D1 a spojí silnice II/106 a III / 1016. V prostoru obce budou pozemky využitelné pro drobné provozovny živnostenského charakteru a služby se sníženou náročností na dopravní obsluhu,*
- *území rekreačního bydlení (chaty) bude plně zapojeno do organismu obce s tím, že nastane postupná přeměna charakteru bydlení z rekreačního na trvalé. Současně nebude dále povolována výstavba rekreačních chat,*
- *pro další rozvoj bydlení jsou vyčleněny lokality:*
 - *Kunice - Pod zlámaným křížem - nová obytná skupina napojená na vnitřní strukturu obce,*
 - *Kunice - Pod Hůrou - býv. zem. areál - zástavba u hřbitova - představuje JV rozšíření obce s max. uplatněním přírodních prvků v území,*
 - *Vidovice - jižní část - vyplnění území původních rekreačních chat,*
- *přednostně budou dostavěny rozestavěné lokality jižně pod dálnicí D1,*
- *navržená výstavba vytváří novou kompoziční osu území Kunic a Vidovic, bydlení bude doplněno občanskou vybaveností, sportovním areálem a parkovou úpravou s umístěním nových vodních ploch sloužících současně k retenci území,*
- *bude posílen společenský význam m.č. Kunice - návěs tvoří centrum území - bude umožněno polyfunkční využití objektů a současně kladen důraz na zachování charakteru zástavby - vše v regulativech,*
- *v části řešeného území, umístěného severně od dálnice D1 je ve výhledu umožněno umístění rodinné farmy.*

Všešimý

Základní teze:

Bude přehodnoceno propojení m.č. Všešimý s Vidovicemi přes chatovou zástavbu a navržené zastavitelné plochy. Důvodem je nevhodná urbanizace krajiny a dále skutečnost, že zástavba je umístěna na severovýchodní svah do území, exponovaném hlukem z dálnice D1.

Rozvoj m.č. Všešimý bude rovnoměrný v individuálních plochách okolo jádrových ploch zástavby.

Koncepce řešení:

M.č. Všešimý představuje svým charakterem venkovské sídlo, přičemž původní zemědělské statky byly nahrazeny dvěma zemědělskými areály, které jsou nyní opuštěné. M.č. Všešimý se nachází v uzavřeném údolí a jako taková by měla zůstat. Ponechána bude vazba na Kunice (OV), posílen by měl být charakter jádra obce, součástí opatření je výhledová asanace území 1 RD ve středu obce, která by umožnila jeho komplexní rehabilitaci.

Nová zástavba se přimyká k zástavbě původní, zastavitelná plocha na východním svahu bude přísně regulována pro umístění 2 - 3 RD s velkými pozemky. Poloha RD bude stanovena stavební čarou tak, aby nedošlo k optickému propojení východního konce chatové zástavby m.č. Vidovice s tímto územím.

Dolní Lomnice

Základní teze:

Základem rozvoje obce je důsledná rehabilitace Lomnického potoka pro řádnou funkci biokoridoru. Údolí Lomnického potoka bude v SZ části bez pěších a cyklistických tras.

Bude posouzena trasa silnice III. třídy a její vliv na stávající a budoucí zástavbu v těchto variantách:

- silnice bude ponechána ve stávající trase s negativními důsledky, které budou zmírněny po realizaci tzv. českobudějovické dálnice,
- silnice bude ponechána pro transitní dopravu, v obci bude vytvořena nová páteřní místní komunikace, v té souvislosti bude rovněž koncipována nová zástavba (asi optimální řešení),
- bude navržena nová trasa silnice pro transitní dopravu, stávající trasa bude ponechána jako místní komunikace.

Jádrové plochy Dolní Lomnice budou důsledně rehabilitovány a využity pro občanskou vybavenost. Nová zástavba bude řešena jako souvislá - organizovaná zástavba v SZ části obce podél stávající silnice III. tř., resp. podél Lomnického potoka. Dále bude posouzena souvislá - organizovaná zástavba mezi touto částí silnice a zalesněním severním směrem. Horní Lomnice bude rozvíjena při zachování charakteru a zdůraznění významu jádrových ploch individuální zástavbou.

Koncepce řešení:

Silnice III / 1018 je ponechána v původní trase bez směrových a výškových úprav.

M.č. Horní a Dolní Lomnice budou postupně propojeny, jádrem obce bude kolem zemědělského statku v Dolní Lomnici. Význam území bude vycházet z celkové sanace zem. statku při ponechání cenných fragmentů (oplocení, vstupní brána) a při respektování původního rozmístění a tvaru hmot stavebních objektů. Současně bude využita přítomnost historických objektů (kaple se zvonicí) a výjimečných stromů (lípy), které jsou navrženy na ochranu.

K jádrovým plochám obce budou přivedeny nové trasy místních a pěších komunikací mimo silnici III / 1018. Nové trasy rovněž vytvoří páteřní kompozici území s uplatněním parkové zeleně.

Zastavitelné plochy budou přísně regulovány. Některé (plocha 131, 132, 133, 134 a 14) budou vyvíjeny jako novotvary, přesto musí být nejpřirozeněji zapojeny do terénního reliéfu a zalesnění - popř. skupin vzrostlé zeleně. Další plochy - 15, 16 budou naopak dotvářet charakter obce.

Pro zvýšení retence území budou především opraveny a sanovány stávající vodní plochy, nová vodní plocha bude v zastavitelné části č. 23 sloužit současně jako pro rekreační koupání.

Zemědělský areál, umístěný západním směrem od historického statku Chlum, bude komplexně asanován a pozemky navráceny k využití jako louky. Provozovna bývalého chovu laboratorních zvířat (VELAZ) je navržena k využití pro psí útulek. V případě nezájmu o její využití doporučujeme při aktualizaci územního plánu navrhnout její odstranění.

Nezastavěné území

Neurbanizovaná část řešeného území bude ponechána v původním - současném výrazu, důsledně jsou zachovány všechny prvky ochrany přírody, stávající biokoridory jsou doplněny v nefunkčních částech do jednoho celku. Chaty, pokud se ve volném území nacházejí, nebudou rozšiřovány ani přestavovány na trvalé bydlení.

Z hlediska uplatnění řešeného území v dálkových pohledech se projeví komerční zástavba při dálnici D1, popř. vodojem připravované vodárenské soustavy obcí region - jih. V obou případech bude navržena plocha okolo nejvyšších staveb z hlediska nadmořské výšky k zalesnění.

~~V řešeném území se nachází CHLÚ – ložisko kamene Kunice. Vzhledem k tomu, že toto území je současně biocentrem lokálního systému ekologické stability, nepředpokládáme těžbu tohoto ložiska. Jinak řečeno – územní plán jí nebrání, současně však nevytváří specifické podmínky pro rozvoj těžby.~~

Změna č.4 nemění základní koncepci rozvoje obce. Část řešených lokalit (Z4-1a Z4-2) leží ve stanovených zastavitelných plochách. Lokalita Z4-3 bezprostředně na zastavitelné plochy navazuje. Lokalita Z4-1 a Z4-2 byla ve schváleném ÚPO Kunice určena pro rozvoj obytných území sídla Dolní Lomnice, a to v rozsáhlé ploše mezi okrajem zastavěného území, silnicí III/1018 a lesními celky vrchu Jarov. Plochy lokalit Z4-1 a Z4-2 jsou v ÚPO Kunice označeny jako plochy 13 a 14. Změna č.4 určuje vztah těchto lokalit k podrobné územně plánovací dokumentaci: předmětné plochy jsou řešeny v Regulačním plánu Kunice – Dolní Lomnice, který je zaměřen na detailní určení podmínek pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, a uspořádání staveb v zastavitelných plochách. Regulační plán řeší podrobně vymezení ploch veřejné zeleně, která v lokalitě plní izolační, doprovodnou a estetickou funkci.

Lokalita Z4-3 nebyla součástí zastavitelných ploch obce, a navazuje na území, označené v ÚPO Kunice jako plocha „16“. V nově navrhovaném území této lokality jde o doplnění jižního okraje zástavby sídla Dolní Lomnice, v místě návaznosti na stavební pozemky při údolní nivě přítoku Kunického potoka.

c) Změny uspořádání nezastavitelného území – sídelní zeleně

Stávající chatová zástavba doplněná zastavitelnou plochou č. 43 bude ukončena veřejnou zelení s funkcí biokoridoru.

Požadavky pro užívání nezastavitelných ploch:

Nízká zeleň k OV 1 - zahrada usedlosti Chlum. V současnosti je neudržovaná. V severní a východní části u kamenné ohradní zdi jsou vzrostlé stromy zarostlé náletovými dřevinami. Výsadba se postupně přirozeným způsobem rozšiřuje východně mimo zahradu do volné krajiny (NZ). V jižní části zahrady je jezírko. Severní a východní hranice zahrady je ohraničena kamennou polorozpadlou zdí, jižní hranice při silnici do Mirošovic je vymezena polorozpadlým kovovým plotem. Zahrada je využívána k pastvě chovaného skotu. Kromě komplexní asanace bude zahrada upravena jako zatravněná plocha s volně rostoucími skupinami a solitéry stromů a vodní plochou (na základě dendrologického průzkumu a návrhu zahradního architekta), dále sítí pěších cest s mobiliářem a drobnou architekturou a zahradním osvětlením. Ohradní zeď bude rekonstruována a doplněna na jižní straně u komunikace.

Nízká zeleň k OV 2 a OV 3 - parková úprava náročnějšího charakteru s kvalitním trávnikem. Solitérní vzrostlou zelení, drobnou architekturou, zařízením pro různé společenské a kulturní a relaxační aktivity. Systém pěších komunikací s různou úpravou povrchu, s páteří cestou vedoucí západním směrem k Višňovce, lavičky, odpadkové koše, parkové osvětlení atd.

Nízká zeleň u lokality Višňovka: Udržovaný trávník. Keře a vzrostlé solitérní stromy a skupiny stromů, cesty, lavičky, odpadkové koše.

Nízká zeleň jižně od silnice Mirošovice – Lomnice: Hospodářské budovy jsou určeny k demolici. Na jejich místě bude parková úprava méně náročná (trávník a vzrostlé stromy, cesty navazující na systém v okolní krajině).

Lokalita Višňovka: Bývalý ovocný sad je ve stavu způsobilém pro rekultivaci. Je určen k obnově ovocného sadu.

Louky severně od usedlosti Chlum budou po provedení rekultivací určeny k rekreačnímu využití. Vloženy budou cesty navazující na systém v okolní krajině, lavičky, odpadkové koše.

Cílem změny č. 6 je soubor dílčích drobných korekcí zastavěného a zastavitelného území, kterými obec reaguje na stav a další vývoj území. Korekce jsou dále provedeny v textové části s cílem optimálního nastavení funkčních a prostorových regulativů obce s cílem zachování a ochrany výrazu venkovského sídla. Zde je důvodem neustálá expozice území novými objekty s rovnou či pultovou střechou, záměna rodinných domů bytovými domy a podobné pokusy stavebníků a developerů prosazovat jiné – individuální zájmy. Tato korekce je současně přípravou na změnu územního plánu, která přejmenuje a překvalifikuje platný územní plán na pravidla a názvosloví dle nového stavebního zákona č. 186/2005 Sb.

V průběhu zpracování změny č. 6 byly dle pokynů určeného zastupitele zpracovány tyto nové zastavitelné plochy – číslování odpovídá číselné řadě dle územního plánu obce resp. změn č. 1 – 5.:

Změnou č. 6 je optimalizována velikost zastavitelných ploch s cílem využití celé plochy bez zbytečných pruhů a nefunkčních enkláv zemědělské půdy.

označení	funkční využití navrhované	původní výměra v ha	navrhovaná výměra v ha
5	plochy bydlení městského typu	0,8500	1,4600
19	plochy bydlení městského typu	0,7725	0,9900
ČOV	plochy technického vybavení území	0,1113	0,2215

Změny uspořádání zastavitelného území:

označení	funkční využití stávající	funkční využití navrhované	výměra v ha
2	výroba, sklady	smíšené území	beze změny
3	drobná výroba, služby	smíšené území	3,1400
4	drobná výroba, služby	plochy bydlení městského typu	3,8700
21	drobná výroba, služby	smíšené území	beze změny
22	drobná výroba, služby	smíšené území	beze změny
26	technické plochy	smíšené území	beze změny
38	bydlení městského typu	bydlení venkovského typu	beze změny
49	nízká a rozptýlená zeleň	plochy bydlení městského typu	0,1155
50	nízká a rozptýlená zeleň	technické plochy	0,6674
51	nízká a rozptýlená zeleň	plochy bydlení městského typu	0,8065
52	nízká a rozptýlená zeleň	plochy bydlení městského typu	0,6649
53	nízká a rozptýlená zeleň	technické plochy	0,0325

Dále se mění:

- vypouští se samostatné značení navrhované místní komunikace plochy 1 podél odvodňovacího příkopu dálnice, místní komunikace bude vedena vnitřním prostorem plochy č. 1, grafické značení plochy 1 se rozšiřuje přes původní značení komunikace,
- vypouští se grafické značení zastavitelné plochy č. 2 a zobrazuje se jako území zastavěné včetně skutečné parcelace (převzato z katastrální mapy), toto území je s ohledem na charakter zástavby hodnoceno jako plochy smíšené,
- využití zastavitelné plochy č. 11 rozšiřuje pro možnost instalace zařízení fotovoltaické elektrárny,
- v souvislosti se zřízením zastavitelných ploch 51 a 52 se ruší výhledové sportovní plochy v této lokalitě a nahrazuje se veřejnou parkovou zelení,
- vzájemné uspořádání ploch 31,32,33 s cílem zjednodušení tras a napojení místních komunikací při zachování velikost a funkce dotčeného prostoru,

Změny uspořádání nezastavitelného území – sídelní zeleně

Plochy nízké zeleně u stávající zástavby v SZ části obce podél odvodňovacího příkopu dálnice a navazujícího koryta Kunického potoka budou využívány jako veřejná parková zeleň pro potřeby obyvatel navazující zástavby RD, současně jsou tyto plochy hodnoceny jako veřejně prospěšné stavby.

Prostorová úprava zastavitelných ploch č. 19 a 20 bude doplněna o liniovou zeleň, tato bude hodnocena jako veřejná zeleň na veřejném prostoru.

Ukončení zástavby pravého úbočí údolnice m.č. Vidovice bude ukončeno veřejnou parkovou zelení.

Změna kvalifikace funkčního využití zastavěného území:

- plochy chatové zástavby v m.č. Vidovice budou překvalifikovány jako plochy smíšené.
- areál zámku ve Vidovicích bude hodnocen jako centrální plocha obce
- plocha chatové zástavby naproti zámku ve Vidovicích bude využita jako veřejný prostor – parkoviště
- plocha pro výrobu a sklady v m.č. Kunice pod dálnicí bude využita jako plocha smíšená a to za podmínky, že nebude dotčený prostor dále rozšiřován a nedojde k dotčení lesního pozemku č. 588/1 k.ú. Dolní Lomnice u Kunic
- silážní jáma v m.č. Vidovice bude přehodnocena jako plocha technická
- zastavitelné plochy pro bydlení v m.č. Kunice pod průmyslovou zónou Strančice jsou zakresleny podle skutečné parcelace.

Drobné úpravy v území:

- Stávající plochy pro zemědělskou výrobu v m.č. Všešimy jsou přehodnoceny jako plochy bydlení venkovského typu, spolu se zastavitelnou plochou č. 19 tvoří ucelenou plochu,
- pod zámkem ve Vidovicích je vypuštěn zakres parkoviště (lze je umístit v rámci funkční regulace plochy),
- v m.č. Všešimy je vypuštěna otočka AD, tomuto účelu již slouží veřejné plochy v centru obce.
- zastavitelné plochy 7 a 29 jsou propojeny novou místní komunikací

Změna č. 8 ÚPO Kunice vymezuje v obci Kunice tyto změny zastavěného území:

Z8/1 Změna výhledu (územní rezervy) na návrhovou (zastavitelnou) plochu na bydlení městského typu.

Pro využití plochy Z8/1 se dále stanovuje:

- a) šířka veřejného prostoru vůči stávající místní komunikaci na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan bude celkem v šíři 8 m, tzn. rozšíření stávající komunikace na celkových 8 m,
- b) podél páteřní komunikace obci na pozemku 652 k.ú. Kunice u Říčan bude vymezen veřejný prostor šířky 3 m,
- c) vnitřní struktura plochy Z8/1 bude rozvinuta z nové místní komunikace, připojené na stávající místní komunikaci umístěné na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan.

Vzhledem k tomu, že lokalita Z8/1 může být zatížena nadměrným hlukem z komunikace Vidovice - Kunice, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.

Z8/2 Změna č. Z8/2 vymezuje pozemek 40/1 k.ú. Kunice u Říčan jako plochu bydlení městského typu. Plochu nelze samostatně využít na umístění rodinného domu: s ohledem na její velikost 711 m² není způsobilá pro vymezení jako samostatný pozemek rodinného domu ani jiné využití, které by formu bydlení zahrnovalo. Jiné využití je tedy možné v rámci regulativů plochy BM za podmínky, že bude dodržen podíl zeleně dle platného územního plánu a využití pozemku nebude mít vliv na navazující veřejný prostor – např. při parkování.

Z8/3 Změna č. Z8/3 mění využití pozemku parc.č. 652/1, 625/2 a 625/7 k.ú. Kunice u Říčan z „vodní plochy a vodní toky“ na plochu nízké a rozptýlené zeleně. Plocha je součástí údolnice Kunického potoka a je nezastavitelná. Plochu nelze využít k umístění objektů v režimu § 18 odst. 5 stavebního zákona. Plocha byla z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu vypuštěna.

Z8/4 Změnou Z8/4.1 se sjednocují dotčené pozemky jako plocha bydlení venkovského typu, změnou Z8/4.2 se stanovuje využití parcely 115 k.ú. Kunice u Řičan jako plochy smíšené.

Pro využití plochy Z8/4 se dále stanovuje:

Vzhledem k tomu, že lokalita Z8/4 může být zatřena nadměrným hlukem z dálnice D1, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.“

Změna č. 8 ÚPO Kunice vymezuje v obci Kunice tyto zastavitelné plochy:

Z8/7 Změnou č. Z8/7 se vymezuje na pozemcích 482/7, 482/10, 482/11 a 482/12 zastavitelná plocha technické infrastruktury určená pro umístění vodojemu.

Z8/8+9

Změnou využití zastavěného území Z8/8 se mění v prostoru zámku Berchtold centrální plochy obce na tyto dílčí plochy:

- Z8/8.1 plochy občanské vybavenosti (2,2238 ha)
- Z8/8.2 veřejná parková zeleň (ZP) náležící k zámku Berchtold (0,7930 ha),
- Z8/8.3 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění rodinných domů (0,1234 ha)
- Z8/8.4 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění rodinných domů (0,1234 ha)
- Z8/8.5 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění bytového domu (0,7110 ha)

Zásady prostorové regulace umožňují na plochy rodinných domů Z8/8.3 a Z8/8.4 umístit dvojdomy, tedy celkem 8 bytových jednotek. Zásady prostorové regulace dle platného ÚPO se na tyto plochy nevztahují.

Zásady prostorové regulace umožňují na plochu Z8/8.5 umístit bytový dům. Jedná se o podmíněně přípustné využití výhradně plochy Z8/8.5.

Změnou Z8/9 se jižní část centrálních ploch obce mění na plochy pro zemědělskou výrobu, plocha Z8/9.1 zahrnuje stávající zemědělskou halu, plocha Z8/9.2 možnost rozšíření zemědělského areálu na úroveň stávajících ploch pro tělovýchovu a rekreaci.

Změna č. 8 ÚPO Kunice mění podmínky využití zastavěného území a zastavitelných ploch v místní části Všešimy:

Z8/5 Změnou č. Z8/5 se vymezuje na plochu zemědělské výroby možnost umístění objektů občanského vybavení za těchto podmínek:

Plocha pro umístění objektů občanského vybavení bude v následných řízeních jednoznačně vymezena a budou zde uplatněny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb činí 9 m,
- minimální podíl zeleně činí 30%.

Z8/6 Změnou Z8/6 se mění podmínky prostorového uspořádání zastavitelné plochy 18a) platného územního plánu: Na plochu 18/a) platného územního plánu lze umístit pozemky izolovaných rodinných domů o min. velikosti pozemku 1400 m².

Uspořádání území bude prověřeno územní studií, která pro další rozhodování v území stanoví pozici páteřní komunikace, její napojení na stávající komunikace obce, vymezení tras technické infrastruktury a parcelaci plochy pro jednotlivé rodinné domy.

Další požadavky na zpracování územní studie:

- bude respektován drobný vodní tok u komunikace,
- nebudou dotčeny lesní pozemky - VKP ze zákona (mimo nezalesněné části pozemku parc. č. 1806 k. ú. Všešimy),

- do vzdálenosti 50 m od okraje lesa nebudou umístěny žádné objekty,
- minimální šířka veřejného prostoru místních komunikací bude 8 m,
- trasy a napojení veřejného vodovodu a veřejné splaškové kanalizace budou v souladu s připravovaným generelem odkanalizování m.č. Všešimý,
- veškeré srážkové vody budou zasakovány.

Územní studie bude dále respektovat:

- **Vodní toky:**
Všechny vodní toky a vodní plochy (např. vodní nádrž je rozšířeným korytem vodního toku, pokud jí vodní tok protéká) v území budou zakresleny, na příslušných výkresech. V regulativech územního plánu bude uvedeno pásmo, které mohou správci vodních toků užívat při výkonu správy vodních toků. Konkrétní hodnoty budou v souladu s ust. § 49 odst. 2, zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon.
- **Zásobování vodou:**
Kapacita zastavitelné plochy musí být podmíněna dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou (vodovodu).
- **Likvidace splaškový vod:**
Bude stanovena ve vztahu ke generelu odkanalizování m.č. Všešimý - centralizované likvidaci splaškových vod, odvedením na centrální čistírnu odpadních vod. Kapacita využití zastavitelné plochy bude podmíněna dostatečnou kapacitou čistírny odpadních vod a kanalizace. Likvidace odpadních vod pomocí domovních čistíren odpadních vod v lokalitě je nekonceptní a nedoporučuje se.
- **Veřejná technická infrastruktura:**
Veřejná technická infrastruktura v území bude zakreslena na relevantních grafických přílohách. V regulativech budou uvedena ochranná pásma příslušných vodních děl, určených k zajištění jejich provozuschopnosti.
- **Srážkové vody:**
Srážkové vody budou likvidovány decentralizovaným způsobem přímo v místech spadu, a to akumulací s následným využitím, nebo vsakováním a to jak z jednotlivých staveb (rodinné domy, parkovací stání apod.) tak z veřejně prospěšných staveb jako jsou dopravní infrastruktura (silnice, místní komunikace, parkoviště a jiné, především zpevněné plochy) apod.
Z vody z komunikací, parkovišť apod., která se nestačí vsáknout přímo na vhodně řešených zpevněných plochách, je nutné nejprve oddělit ropné látky (pomocí odlučovače ropných látek).

Další změny v území:

Změna č. 8 ÚP Kunice akceptuje asanaci bývalého statku Chlum bez náhrady, nahrazuje plochu zaniklého statku a souvisejících objektů plochou nízké a rozptýlené zeleně a současně vypouští záměr regenerace lokality Chlum, jak byla vymezena změnou č. 6 ÚPO Kunice, tj. vypouští zastavitelné plochy občanské vybavenosti č. 44, 45 a 46, plochu pro tělovýchovu a rekreaci č. 47, související návrhové plochy veřejné parkové zeleně a související návrh nové místní komunikace.

Změna č. 8 ÚP Kunice ponechává vůči stávajícímu objektu zemědělské prvovýroby na parc.č. 492 nezbytnou plochu „ZV“ – plochu pro zemědělskou výrobu na části parcely č. 6/1 (oboje k.ú. Dolní Lomnice u Kunic). K využití této plochy se vztahují podmínky prostorového uspořádání dle platného územního plánu.

B.d) Návrh členění obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

- | | | | |
|---|----|---|------------------------------------|
| - | CP | - | centrální plochy obce |
| - | BM | - | plochy bydlení městského typu |
| - | BV | - | plochy bydlení venkovského typu |
| - | SP | - | smíšené plochy |
| - | CH | - | plochy chatové zástavby |
| - | OV | - | plochy občanské vybavenosti |
| - | TP | - | plochy technické vybavenosti |
| - | SR | - | plochy pro tělovýchovu a rekreaci |
| - | DV | - | plochy pro drobnou výrobu a služby |
| - | VS | - | plochy pro výrobu a sklady |
| - | ZV | - | plochy pro zemědělskou výrobu |
| - | PZ | - | parková zeleň |
| - | NZ | - | nízká a rozptýlená zeleň |
| - | | - | plochy určené k plnění funkce lesa |
| - | | - | orná půda |
| - | | - | louky, pastviny, zahrady a sady |
| - | | - | vodní plochy a vodní toky |
| - | | - | plochy pro komunikace |

Společné požadavky

- *na celém správním území obce nelze zřizovat ubytovny jako součást jiných ploch s rozdílným způsobem využití,*
- *v nezastavěném území lze zřizovat vodní plochy do velikosti 1 ha.*

Základní charakteristika funkčních ploch:

Centrální plochy obce - označení „CP“

Hlavní využití:

Plochy, určené k soustředěné řadové, resp. uliční zástavbě, k umístování objektů pro bydlení, objektů občanské vybavenosti, nerušící výroby a služeb a administrativních činností nebo vzájemná kombinace (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona.

Přípustné využití:

V území je přípustné zřizování hospodářských objektů spojených s užíváním nemovitosti.

Podmíněné využití:

Zástavba parkových ploch v centru obce: Podmínka: výhradně pro umístění obecního úřadu.

Nepřípustné využití:

- *bytové domy,*
- *objekty individuální rekreace - chaty.*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *novostavby a rekonstrukce budou plně respektovat měřítko, charakter a stavební materiál původních staveb,*
- *výška objektů nepřesáhne 3 nadzemní podlaží. Objekty budou zakončeny šikmou střechou s možností půdní vestavby. Parkování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku, v případě objektů občanské vybavenosti lze po dohodě s obcí použít pro krátkodobé parkování na veřejných plochách.*

Další podmínky:

- *max. využití zastavitelné plochy č. 19 bude stanoveno v územním řízení s tím, že případná stavba podléhá souhlasu dotčeného orgánu se zásahem do VKP,*
- *využití silážní jámy v m.č. Vidovice jako plochy technické je přípustné za podmínky, že dotčený prostor nebude dále rozšiřován a že nedojde k dotčení lesního pozemku č. 588/1 k.ú. Dolní Lomnice u Kunic.*

Plochy bydlení v rodinných domech městského typu - označení „BM“

Plochy bydlení v zastavěném území:

Hlavní využití:

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Garážové objekty mohou být v odůvodněných případech umístěny samostatně v úrovni uliční čáry.

Stávající chaty lze přestavět na rekreační domy nebo rodinné domy při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.

Přípustné je umístění objektů obchodu a nerušících služeb při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.

Přípustné využití:

- *rodinné domy na zastavitelné ploše č. 43,*
- *rekreační domy s možností případné rekolaudace na rodinné domy,*
- *objekty pro hromadné ubytování,*
- *parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů domů, u novostaveb bytových domů garáže vestavěné,*
- *živnosti řemeslného charakteru, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby a nepředstavují zvýšenou dopravní obslužnost,*
- *sportoviště místního významu,*
- *stavby pro školství - předškolní zařízení,*
- *užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň.*

Nepřípustné využití:

- *nové objekty individuální rekreace.*

Podmínky prostorového uspořádání

Na plochách bydlení městského typu (BM) lze jako objekty pro bydlení umístit výhradně izolované domy o 1 bytové jednotce. Rodinné domy mohou obsahovat přízemí a podkroví. Podsklepení rodinných domů se přípouští.

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o sklonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.

Odlišný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.

Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.

Velikost parcely pro rodinný dům činí min. 1200 m². U zbytkových částí zastavitelných ploch, kde nelze vzhledem k realizované parcelaci či s ohledem na specifický tvar pozemku či terénu min. velikost 1200 m² dodržet, lze tuto velikost se souhlasem obce snížit.

Prostorová regulace – min. velikost parcely 1200 m² se nevztahuje na zastavěné území obce, tj. na volné parcely v zastavěném území, nástavby a přístavby stávajících objektů v zastavěném území obce.

Plocha pro bydlení městského typu – lokalita BM / Z4-2, tj. lokalita 14

Hlavní využití :

- *bydlení v rodinných domech,*
- *oplocená zahrada s funkcí rekreační, užitkovou, okrasnou.*

Přípustné využití :

- *základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty, spojené s vykonáváním činností, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.*

- výstavba objektů pro rekreační bydlení (tj. rodinných domů užívaných pro účely rekreačního bydlení)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a provozy mimo hlavního a přípustného využití ; při posuzování přípustnosti a nepřípustnosti bude postupováno individuálně podle konkrétního záměru.

Podmínky využití plochy :

- prostorová regulace, včetně stanovení minimální výměry pozemků, tvaru a sklonu střech, požadavku na materiál a barvu střešní krytiny, podlažnost a výšku staveb, odstavování (garážování) vozidel bude stanovena v Regulačním plánu Kunice - Dolní Lomnice ; Regulační plán určí rovněž odstupy staveb od hranic pozemku ;
- jižní okraj zastavitelné plochy bude v území lokality bude vzdálen 5m a méně od paty kmenů dřevin dubové aleje ;

Plocha pro bydlení městského typu – lokalita BM / Z4-3, rozšíření lokality 16

Podmínky využití plochy zůstávají v platnosti pro území BM (plochy městského bydlení) dle platného ÚPO Kunice,

Pro tuto lokalitu se doplňují tyto podmínky:

- hranice oplocení na jižním okraji bude umístěna min. 1m od terénního zlomu, který dále přechází do VKP-údolní nivy Kunického potoka
- rodinné domy budou umístěny v blízkosti přístupové komunikace parc.č.304/1, k.ú.Dolní Lomnice u Kunic
- každý zásah do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu musí být projednán s RWE Transgas Net,

Pro využití plochy Z8/1 se dále stanovuje:

- a) šířka veřejného prostoru vůči stávající místní komunikaci na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan bude celkem v šíři 8 m, tzn. rozšíření stávající komunikace na celkových 8 m,
- b) podél páteřní komunikace obci na pozemku 652 k.ú. Kunice u Říčan bude vymezen veřejný prostor šířky 3 m,
- c) vnitřní struktura plochy Z8/1 bude rozvinuta z nové místní komunikace, připojené na stávající místní komunikaci umístěné na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan.

Vzhledem k tomu, že lokalita Z8/1 může být zatížena nadměrným hlukem z komunikace Vidovice - Kunice, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.

Pro využití plochy Z8/1 se dále stanovuje:

Změna č. Z8/2 vymezuje pozemek 40/1 k.ú. Kunice u Říčan jako plochu bydlení městského typu. Plochu nelze samostatně využít na umístění rodinného domu: s ohledem na její velikost 711 m² není způsobilá pro vymezení jako samostatný pozemek rodinného domu ani jiné využití, které by formu bydlení zahrnovalo.

Jiné využití je tedy možné v rámci regulativů plochy BM za podmínky, že bude dodržen podíl zeleně dle platného územního plánu a využití pozemku nebude mít vliv na navazující veřejný prostor – např. při parkování.

Plochy bydlení v současně zastavěném území s návrhem na stabilizaci a plochy bydlení v zastavitelném území:

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením.

Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Garážová stání budou součástí rodinných domů, výjimečně, pokud to technické parametry neumožní, je možno umístit garáž do samostatného objektu.

Součástí rodinného domu může být bazén a skleník.

Další hospodářské objekty jsou nepřípustné.

Přípustné využití:

- objekty obchodu a nerušících služeb při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.,
- rekreační domy.

Podmíněné využití:

Bytový dům. Podmínka: pouze na ploše Z8/8.5

Nepřípustné využití:

Chov hospodářských zvířat.

Podmínky prostorového uspořádání

Na plochách bydlení městského typu (BM) lze jako objekty pro bydlení umístit výhradně izolované domy o 1 bytové jednotce. Rodinné domy mohou obsahovat přízemí a podkroví. Podsklepení rodinných domů se připouští.

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o sklonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.

Odlíšný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.

Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.

Velikost parcely pro rodinný dům činí min. 1200 m². U zbytkových částí zastavitelných ploch, dle nelze vzhledem k realizované parcelaci či s ohledem na specifický tvar pozemku či terénu min. velikost 1200 m² dodržet, lze tuto velikost se souhlasem obce snížit.

Prostorová regulace – min. velikost parcely 1200 m² se nevztahuje na zastavěné území obce, tj. na volné parcely v zastavěném území, nástavby a přístavby stávajících objektů v zastavěném území obce.

Na plochách Z8/8.3 a Z8/8.4 vymezuje možnost umístění 2 dvodomů na vymezené plochy (0,1234 ha).

Na ploše Z8/8.5: při umístění bytového domu 2 nadzemní podlaží a podkroví, 100% zastavitelnost.

Další podmínky:

Plochy zastavitelného území 4

Další rozvoj této lokality je přípustný na podkladě zpracování územní studie. Součástí územní studie bude vyhodnocení hluku z dálnice s případným návrhem protihlukových opatření – protihluková stěna, zemní val atd. a současně takové uspořádání zástavby, které by dále tuto hlukovou zátěž eliminovalo.

Zastavitelná plocha č. 43 bude určena pro stavby RD. Domy zastavitelné plochy č. 43 budou zakončeny šikmou střechou a keramickou krytinou. Domy bude na parcele umístěny tak, aby respektovaly OP lesa (50 m) a dále dominantní výraz solitérního stromu.

Plochy bydlení venkovského typu - označení „BV“

Plochy bydlení v současně zastavěném území:

Hlavní využití:

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy za obecně platných ustanovení stavebního zákona. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Garážové objekty mohou být v odůvodněných případech umístěny samostatně v úrovni uliční čáry.

Součástí rodinného domu může být bazén.

Rodinné domy lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku a chovem hospodářských zvířat pro vlastní spotřebu.

Rodinné domy lze doplnit o stavby, související k vykonávání živností, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Stávající chaty lze přestavět na rekreační domy nebo rodinné domy při plnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.

Přípustné využití:

- rekreační domy.

Nepřípustné využití:

- výstavba nových rekreačních chat.

Podmínky prostorového uspořádání

Na plochách bydlení venkovského typu (BV) lze jako objekty pro bydlení umístit výhradně izolované domy o 1 bytové jednotce. Rodinné domy mohou obsahovat přízemí a podkroví. Podsklepení rodinných domů se přípouští.

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o sklonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.

Odlišný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.

Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.

Velikost parcely pro rodinný dům činí min. 1200 m². U zbytkových částí zastavitelných ploch, kde neleže vzhledem k realizované parcelaci či s ohledem na specifický tvar pozemku či terénu min. velikost 1200 m² dodržet, lze tuto velikost se souhlasem obce snížit.

Prostorová regulace – min. velikost parcely 1200 m² se nevztahuje na zastavěné území obce, tj. na volné parcely v zastavěném území, nástavby a přístavby stávajících objektů v zastavěném území obce.

Plochy bydlení v zastavitelných plochách:

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením.

Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání.

Součástí rodinného domu může být bazén.

Základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku, chovem hospodářských zvířat a o objekty spojené s vykonáváním živností, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití:

- Výstavba rekreačních domů.
rekreační domy.

Nepřípustné využití:

- výstavba nových rekreačních chat.

Plocha pro bydlení venkovského typu – lokalita BV / Z4-1, tj. lokalita 13**Hlavní využití :**

- bydlení v rodinných domech, s charakterem zástavby odpovídající zástavbě venkovských sídel,
- oplocená zahrada s funkcí rekreační, užitkovou, okrasnou.

Přípustné využití :

- základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku, chovem hospodářských zvířat a o objekty spojené s vykonáváním činností, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.
- výstavba objektů pro rekreační bydlení (tj. rodinných domů užívaných pro účely rekreačního bydlení)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a provozy mimo hlavního a přípustného využití ; při posuzování přípustnosti a nepřípustnosti bude postupováno individuálně podle konkrétního záměru.

Podmínky využití plochy :

- prostorová regulace, včetně stanovení minimální výměry pozemků, tvaru a sklonu střech, požadavku na materiál a barvu střešní krytiny, podlažnost a výšku staveb, odstavování (garážování) vozidel bude stanovena v Regulačním plánu Kunice - Dolní Lomnice ; Regulační plán určí rovněž odstupy staveb od hranic pozemku ;
- v území lokality bude vymezena plocha parkové a veřejné zeleně o rozsahu 12 % lokality Z4-1
- okraj zastavitelných ploch bude vzdálen na severním okraji lokality min. 6m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa;
- západní okraj zastavitelného území bude vzdálen od hranice lesa min. 50 m.
- stavby v ochranném pásmu lesa při severním okraji lokality budou umístěny min. 30 m od kraje lesa a oplocení jejich pozemků bude min. 6m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Smíšené plochy - označení SP

Hlavní využití:

Stávající plochy, kde jsou umístěny objekty bydlení městského typu, venkovského typu a rekreační chaty.

Rodinné domy lze doplnit o stavby, soužící k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Plochy budou postupně měněny na charakter BM při platnosti příslušných regulativů této funkční plochy.

Přípustné využití:

Zastavitelné plochy 2,21, 22,26

Plochy drobné výroby a služeb s možností bydlení majitele. V případě bydlení majitele je nutné při územním nebo stavebním řízení prokázat měřením existující intenzitu hluku a protihluková opatření. Jejich účinnost bude prokázána protokolem o měření hluku při kolaudačním řízení.

Objekty drobné výroby a služeb, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu

Podmínky prostorového uspořádání

Na plochách smíšených (SP) lze jako objekty pro bydlení umístit výhradně izolované domy o 1 bytové jednotce. Rodinné domy mohou obsahovat přízemí a podkroví. Podsklepení rodinných domů se připouští.

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o sklonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.

Odlíšný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.

Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.

Velikost parcely pro rodinný dům činí min. 1200 m². U zbytkových částí zastavitelných ploch, kde neleže vzhledem k realizované parcelaci či s ohledem na specifický tvar pozemku či terénu min. velikost 1200 m² dodržet, lze tuto velikost se souhlasem obce snížit.

Prostorová regulace – min. velikost parcely 1200 m² se nevztahuje na zastavěné území obce, tj. na volné parcely v zastavěném území, nástavby a přístavby stávajících objektů v zastavěném území obce.

Plochy chatové zástavby - označení „CH“

Hlavní využití:

Plochy soustředěné zástavby objekty individuální rekreace.

Plochy nebudou dále rozšiřovány.

Povolena bude pouze modernizace při zachování funkce bez možnosti nástaveb a přístaveb.

Přípustné využití:

Přestavba chat na rekreační domy a rodinné domy je možná tam, kde je stavebně technické řešení v souladu s obecně závaznými předpisy.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektů a jejich částí je nepřípustné.

Plochy pro občanskou vybavenost - označení „OV“

Hlavní využití:

Stávající, stabilizující i rozvojové plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

Přípustné využití:

Provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich částí je nepřípustné.

Plochy pro technickou vybavenost - označení „TP“

Hlavní využití:

Jsou plochy, na které budou umístovány objekty a provozy technického vybavení území - technické služby, správy a údržba objektů, komunikací a inž. sítí, objekty technické infrastruktury - vodárny, ČOV, trafostanice, a plochy pro dopravu - autobusové zastávky, parkoviště.

Podmíněné využití:

Objekty občanské vybavenosti, služeb a nerušící výroby. Podmínka: takto změněné využití plochy nesmí vyvolat deficitní bilanci ploch pro technickou vybavenost v dotčeném prostoru.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich částí je nepřípustné.

Plochy pro technickou vybavenost - označení „TP“

Plochy pro technickou vybavenost – specifické - označení „TP“

Hlavní využití:

Plocha Z8/7 je určena pro ochranu vodních zdrojů a úpravnu vody a stability navazujících podmáčených pozemků.

Přípustné využití:

*Nezbytná zařízení související s provozem a údržbou vodního zdroje.
Oplocení zařízení v rozsahu I. stupně ochrany vodního zdroje.*

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby, terénní úpravy a zpevněné plochy nesouvisející s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití plochy technické vybavenosti Z8/7 bude slučitelné s podmínkami provozu VVTL a VTL plynovodu

Plochy pro tělovýchovu a rekreaci - označení „SR“

Hlavní využití:

Plochy, určené pro umístování ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.

Přípustné využití:

Přípustná je kombinace základní funkce s objekty občanské vybavenosti - společného stravování a ubytování či s objekty OV související se základní činností v navazujících plochách.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Plochy pro drobnou výrobu a služby - označení „DV“**Hlavní využití:**

Plochy, určené k umístění provozů drobné výroby a služeb. Jejich umístění v konkrétním prostoru bude posouzeno v územním řízení - negativní vliv provozů musí být posouzen hygienikem a nepřesáhne hranice provozovny.

V provozovně je vyloučena manipulace s jedovatými a nebezpečnými látkami, specifický odpad bude likvidován mimo území obce.

Frekvence dopravní obsluhy bude posouzena při územním řízení a takto stanovená bude nepřekročitelná.

Přípustné využití:

Objekty občanské vybavenosti, bydlení majitele či umístění služebního bytu.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Plochy pro výrobu a sklady - označení „VS“**Hlavní využití:**

Využití území je pro výrobu, skladování a umístění objektů obchodu a služeb.

Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost při výrobním či manipulačním procesu. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě.

Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území.

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

Přípustné využití:

Občanská vybavenost, plochy technického vybavení území, plochy pro dopravu, všechny kategorie zeleně.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Plochy pro zemědělskou výrobu - označení „ZV“**Hlavní využití:**

Uzavřené plochy zemědělských závodů, určené pro chov hospodářských zvířat, skladování zemědělských produktů, garážování a servis zemědělské techniky a pro hygienické, technické a administrativní zázemí provozovatele.

Kapacita využití je limitována maximálním přípustným pásmem hygienické ochrany vůči obytné zástavbě.

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

Přípustné využití:

Přípustné je ubytování formou služebního bytu v kombinaci s ostrahou objektu.

Výjimečně přípustné je přechodná funkce skladů, popřípadě výroby a služeb.

Podmíněné využití:

Fotovoltaická elektrárna. Podmínka: Pouze na ploše č. 11.

Umístění objektů občanské vybavenosti. Podmínka: Pouze na ploše Z8/5.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Parková zeleň - označení „PZ“

Hlavní využití:

Stávající, stabilizované a rozvojové plochy udržované - parkové zeleně, bez dalších přípustných funkcí.

Přípustné využití:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Do plochy veřejné parkové zeleně lze umístit jednoduché stavby, podporující funkci veřejné parkové zeleně: altány, přístřešky, dětská hřiště, WC a účelové, pěší a cyklo komunikace a technické stavby, určené ke správě a údržbě veřejné parkové zeleně.

Plochy veřejné parkové zeleně mezi zastavitelnými plochami č. 6 a 29 a Kunickým potokem lze využít jako zahrady rodinných domů. Podmínkou je zachování veřejně přístupného manipulačního pruhu v hodnotě 6 m od břehové čáry Kunického potoka, oplocení výhradně drátěným pletivem bez podezdívky.

Na plochách takto vytvořených zahrad nelze umístit žádné doplňkové stavby a zařízení.

Nepřípustné využití:

Hospodářské využití pozemku - obdělávání půdy, pastevectví apod.

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich částí je nepřípustné.

Plochy pro komunikace

Hlavní využití:

Veřejné plochy, sloužící k dopravní obsluze území případně umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich částí je nepřípustné.

Neurbanizované plochy

- *plochy určené k plnění funkce lesa*
- *orná půda*
- *louky, pastviny, zahrady a sady*
- *vodní plochy a vodní toky*
- *plochy pro komunikace*

jsou nezastavitelnými plochami, do kterých lze umístit pouze liniové trasy inženýrských sítí. Jejich užívání je dále řízeno příslušnými zákony.

B.e) Limity využití území včetně stanovených zátopových území

Limity stanovené obecně - závaznými předpisy

Ochrana přírody a krajiny

- **regionální biokoridory**
- **lokální biokoridory a biocentra**
- **významné krajinné prvky**

Právní opora:

- Zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění
- Zákon ČNR č. 17/1992 Sb., o životním prostředí
- Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění

Na řešené území se vztahují tyto limity:

- Přírodní park Velkopoovicko, vyhlášený vyhláškou Okresního úřadu Praha - východ, č.j. 88/ŽP/1993 ze dne 1.6.1993,
- přírodní památka Lom na Chlumu

- Podklady:

- Místní územní systém ekologické stability krajiny, vypracovala firma: ing. Jan Šteflíček, Laudova 1019, 163 00 Praha 6 - ATELIER ZAHRADA, datum: říjen 1994, autoři: Ing. Šteflíček, ing. Čadilová, ing. Mackovičová, ing. Kumpánová

- Významné krajinné prvky v katastrálním území Kunice
ypracoval: Mgr. Martin Schreiber, datum: listopad 1995

Ochrana lesa

- **ochranné pásmo lesa 50 m**

Právní opora:

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

Památné stromy a jejich ochranné pásmo:

Stávající:

V území se nacházejí památné stromy a to 2x lípa malolistá (*Tilia cordata*), a to při ohradní zdi areálu kostela sv. Máří Magdaleny na návsi v m.č. Kunice (k.ú. Kunice, parc.č.1261/1. Památné stromy jsou chráněny ochranným pásmem v hodnotě 9,3, resp. 7 m.

- Podklad:

Rozhodnutí Městského úřadu v Říčanech, č.j. 15/97 ŽP ze dne 28.2.1997

Navrhované

V návrhu územního plánu jsou specifikovány tyto dřeviny, které by měly být chráněny:

- 1 lípa malolistá Kunice
- 2 dub letní Vidovice
- 3 dub letní Všešimy
- 4 lípa malolistá Všešimy
- 5 lípy malolisté Dolní Lomnice

U těchto dřevin je navrženo ochranné pásmo 10 m od kmene stromu.

Ochrana nerostných surovin, vliv těžby

- hranice CHLÚ

Právní opora:

- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) v platném znění
- vyhláška ČBÚ č. 52/97 Sb. v platném znění
- vyhláška ČBÚ č. 175/92 Sb.

Správní rozhodnutí:

~~V řešeném území se na k.ú. Kunice nachází CHLÚ Kunice č. 026 300 00 s výhradním ložiskem stavebního kamene č. B3 026 300. Chráněné ložiskové území je vyhlášeno rozhodnutím MŽP č.j. 170/702 32/92 ze dne 8. 10. 1992.~~

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Ochrana podzemních a povrchových vod

- provozní pásmo pro údržbu vodních toků (volný manipulační pruh 6 m od břehové čáry)

Právní opora:

- zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon) v platném znění
- vyhláška MLVHZ . 19/1978 Sb., kterou se stanoví povinnosti správců vodních toků a upravují se některé otázky týkající se vodních toků v platném znění

- ochranné pásmo štolového přivaděče Želivka

1. pásmo - š. 500 m na každou stranu od osy přivaděče
2. pásmo - š. 2 000 m na každou stranu od osy přivaděče.

Právní opora:

Vyhláška Okresního úřadu Benešov, č.j. 231-1980/99 z 21. 5. 1999

Zastavitelná plocha Z8/6 spadá do II. ochranného pásma štolového přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka do Prahy.

Ochrana před záplavami

- ~~Záplavové území Q100 stanovené analytickým výpočtem - viz výkres vodohospodářského řešení území. V řešeném území nejsou dle podkladů správců toků stanoveny.~~

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Záplavové území Q 100 vymezeno změnou č. 8 ÚP Kunice

Ochrana památek

- nemovité kulturní památky (v pořadí dle registračních čísel) - výpis z rejstříku státního seznamu kulturních památek

poř.č.:	2046
datum zápisu:	1.1.1966
zapsaná památka:	socha sv. Jana Nepomuckého
místní určení:	Dolní Lomnice - Chlum, ppč. 1/2
záznam o rozhodnutí:	ŠKK ONV 7.1.1964
datum oznámení:	31.3.1966
č.j. oznámení:	457/1
poznámka:	před zámkem vpravo při silnici na Velké Popovice socha zcizena

poř.č.:	2099
datum zápisu:	1.1.1966
zapsaná památka:	areál kostela sv. Máří Magdaleny + ohradní zeď s branami

místní určení: na návsi, ppč. 37
záznam o rozhodnutí: ŠKK ONV 7.1.1964
datum oznámení: 31.3.1966
č.j. oznámení: 457/1
poznámka:
dílní členění: 2099/1 kostel sv. Máří Magdaleny
2099/2 ohradní zeď s branou

Kostel - popis: Raně gotický kostel založený v 1. pol. 14. století jako těžiště obdélné návsi, pozdější úpravy jsou barokní a dále v 19. stol. opravován 1904 - 1906. Jednoduchá obdélníková dispozice se čtvercovým presbytářem a obdélníkovou sakristií v ose. V západním průčelí hranolová věž. Fasády jsou členěny lizénami a polokruhovými ukončenými okny. Na jižní straně lodi bohatě profilovaný lomený gotický portál. Presbytář je sklenut 1 polem křížové žebrové klenby na jehlancové konzoly, svorník je s reliéfem Kristovy hlavy. Loď i podvěží k mají valenou klenbu s lunetami. Hlavní oltář je z roku 1885 podle návrhu a s obrazem J. Scheiwla. Součástí památky gotická socha Madony z doby kolem 1500.

Jakékoliv stavební práce na nemovitých kulturních památkách lze provádět pouze na základě závazného stanoviska příslušného orgánu památkové péče.

Řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy, tzn. že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr oznámit Archeologickému ústavu ČSAV a dále postupovat podle zákona o památkové péči č. 20/1987 Sb., § 21, 22 a 23.

Další specifikace historických objektů:

- 2 - hospodářský dvůr Vidovice - novobarokní budova (zámek)
- 3 - kaple se zvonící Dolní Lomnice
- 5 - zvonice Horní Lomnice
- 6 - kříž u cesty do Strančic
- 7 - jímání vody a historický vodovod do hospodářského dvora ve Vidovicích
- 8 - areál hřbitova
- 9 - kříž u cesty k lokalitě Pod Zášavou
- 10 - kříž v Kunicích v parku u cesty do Todic

památníky obětem 1. světové války:

- v Kunicích na návsi
- ve Všešimech - v centru obce u rybníka
- V Dolní Lomnici při silnici III. třídy

Výše uvedené objekty jsou vyznačeny ve výkresové části. Z hlediska územního plánu obce představují samostatnou funkci s příslušnou ochranou (regulací).

Historický (dřevěný, dubový) vodovod je cenný jako historická památka. Jeho celá trasa není přesně známa, lze však specifikovat území/zemí (prostor), kde je jeho přítomnost pravděpodobná. V tomto smyslu bude uplatněn regulativ.

Další systém ochrany bude prováděn formou regulace jádrových ploch, součástí regulativu bude požadavek na zachování charakteru území u novostaveb, resp zachování výrazu, detailu a materiálové charakteristiky u rekonstrukcí.

Podle vyjádření Ústavu archeologické památkové péče Středních Čech je nutno veškeré zemní zásahy v řešeném území posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy. Ústav APPSČ bude účastníkem územních a stavebních řízení veškerých staveb, kde uplatní podrobnější podmínky z tohoto hlediska.

Ochrana technické infrastruktury

- **OP pro zásobování elektrickou energií**
 - venkovní vedení VN 1 - 35 kV 7 (10) m
 - venkovní vedení VN 22 - 35 kV 7 (10) m
 - venkovní vedení VVN 35 - 110 kV 12 (15) m

venkovní vedení VVN 110 - 220 kV	15 (20) m
venkovní vedení VVN 220 - 400 kV	20 (25) m
podzemní kabelové vedení do 110 kV	1 m
podzemní kabelové vedení nad 110 kV	3 m
elektrické (TS) stanice	20 m
stožárové (TS) stanice	7 m

Právní opora:

- zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy energetických odvětví a o státní energetické inspekci.

Poznámka:

Údaje, uvedené v závorce platí pro rozvody, realizované před 1.1.1995

- **OP kanalizace**
kmenová stoka: ochranné pásmo 3 m
malé ČOV do 100 m³/den:
zakryté bez odvětrání: ochranné pásmo 20 m od obyt. zóny
s volnou hladinou: ochranné pásmo 50 m

Právní opora:

- ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

- **OP vodovodního řadu**
OP vodovodního řadu ochranné pásmo 2 m

Právní opora:

- ČSN 75 5401 - Stokové sítě a kanalizační přípojky

- **OP ČOV:**
OP malé čistírny odpadních vod - orientační OP 20 m od obytné zástavby

Právní opora:

- ČSN 75 6402 - Malé čistírny odpadních vod

- **OP a BP pro zásobování plynem**
VTL plynovod do DN 200: ochranné pásmo 4 m
VTL plynovod DN 200 - 500: ochranné pásmo 8 m
VTL plynovod DN nad 500: ochranné pásmo 12 m
STL, NTL, přípojky v zast. území: ochranné pásmo 1 m

VTL plynovod do DN 100:	bezpečnostní pásmo 15 m
VTL plynovod DN 100 - 250:	bezpečnostní pásmo 20 m
VTL plynovod nad DN 250:	bezpečnostní pásmo 40 m
VTL regulační stanice	bezpečnostní pásmo 10 m

Právní opora:

- zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci

- **OP pro přenos informací**
podzemní dálkový kabel včetně zařízení: OP 2 (3) m

Právní opora:

- vyhláška č. 111/1964 Sb., kterou se provádí zákon o telekomunikacích

Ochrana dopravní infrastruktury

- **OP pozemních komunikací**
dálnice a rychlostní komunikace: OP 100 m od vozovky přilehlého jízdního pásu
silnice II. a III. třídy: OP 15 m od osy vozovky

Právní opora:

- *zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích - ochranná pásma*

Ostatní

Ochranné pásmo AČR, jak je vyznačeno v hlavním výkresu. Pro veškeré stavby v takto vyznačeném území platí požadavek na stanovisko VUSS Praha pro všechny stupně předprojektové a projektové přípravy (ÚR, SP, územní studie).

B.f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Základem výběru zastavitelných ploch je zadání územního plánu. Další plochy jsou navrženy na základě dílčích projednání konceptu územního plánu s pořizovatelem, popř. na základě požadavků dalších orgánů státní správy.

V celkovém seznamu jsou uvedeny plochy, které se nacházejí uvnitř i vně současně zastavěného území (SZÚ). Z hlediska celkového potenciálu území se jedná o rozvojové plochy, přičemž pouze ty, které se nacházejí mimo současně zastavěné území, jsou **zastavitelnými plochami**.

Pro zjednodušení jsou všechny plochy prezentovány zastavitelné plochy s rozlišením jejich umístění uvnitř a vně SZÚ. Plochy mimo SZÚ budou deklarovány jako rozšíření SZÚ v části I)

Zastavitelné plochy dle ÚPO Kunice a změn 1 - 6:

Celkový přehled ploch platného územního plánu včetně změn 1,3,4,5 a 6:

číslo plochy	výměra	funkce	umístění
2	2,6179	plochy pro výrobu a sklady	Kunice
3	3,5656	plochy smíšeného území	Kunice
4	3,0332	plochy bydlení městského typu	Kunice
5	2,8479	plochy bydlení městského typu	Kunice
7	4,7227	plochy bydlení městského typu	Kunice
9	9,6846	plochy bydlení městského typu	Kunice
10	0,8208	plochy bydlení městského typu	Vidovice
11	2,2601	plochy pro výrobu a sklady	Vidovice
12	1,3816	plochy pro zemědělskou výrobu	Vidovice
13	10,5908	plochy bydlení venkovského typu	Dolní Lomnice
14	1,3542	plochy bydlení městského typu	Dolní Lomnice
16	0,329	plochy bydlení městského typu	Dolní Lomnice
17	0,4154	plochy bydlení městského typu	Dolní Lomnice
18b	0,7428	plochy bydlení městského typu	Všešimý
19	1,0198	plochy bydlení městského typu	Všešimý
21	3,5656	plochy smíšeného území	Kunice
22	0,2632	plochy smíšeného území	Kunice
23	0,4531	plochy pro tělovýchovu a rekreaci	Dolní Lomnice
24	0,4458	plochy bydlení městského typu	Vidovice
28	3,3771	plochy pro tělovýchovu a rekreaci	Vidovice
31	2,5803	plochy bydlení městského typu	Vidovice
36	0,8581	plochy bydlení městského typu	Dolní Lomnice
37	0,5784	plochy bydlení městského typu	Všešimý
38	0,7055	plochy bydlení městského typu	Všešimý
39	0,2356	plochy bydlení městského typu	Dolní Lomnice
41	0,3129	plochy technické vybavenosti	Vidovice
42	0,6329	plochy technické vybavenosti	dálnice D1
43	2,2293	plochy bydlení městského typu	Vidovice

48	0,2897	plochy pro zemědělskou výrobu	Dolní Lomnice
50	0,7127	plochy technické vybavenosti	Kunice
51	0,7939	plochy bydlení městského typu	Vidovice
52	0,5336	plochy bydlení městského typu	Vidovice
ČOV V	0,1454	plochy technické vybavenosti	Všešimý

poznámka

	původní celá výměra
--	---------------------

Plochy dle změny č. 8:

Z8/1 Změna výhledu (územní rezervy) na návrhovou (zastavitelnou) plochu na bydlení městského typu.

Pro využití plochy Z8/1 se dále stanovuje:

- šířka veřejného prostoru vůči stávající místní komunikaci na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan bude celkem v šíři 8 m, tzn. rozšíření stávající komunikace na celkových 8 m,
- podél páteřní komunikace obci na pozemku 652 k.ú. Kunice u Říčan bude vymezen veřejný prostor šířky 3 m,
- vnitřní struktura plochy Z8/1 bude rozvinuta z nové místní komunikace, připojené na stávající místní komunikaci umístěné na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan.

Vzhledem k tomu, že lokalita Z8/1 může být zatížena nadměrným hlukem z komunikace Vidovice - Kunice, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.

Z8/2 Změna č. Z8/2 vymezuje pozemek 40/1 k.ú. Kunice u Říčan jako plochu bydlení městského typu. Plochu nelze samostatně využít na umístění rodinného domu: s ohledem na její velikost 711 m² není způsobilá pro vymezení jako samostatný pozemek rodinného domu ani jiné využití, které by formu bydlení zahrnovalo.

Jiné využití je tedy možné v rámci regulativů plochy BM za podmínky, že bude dodržen podíl zeleně dle platného územního plánu a využití pozemku nebude mít vliv na navazující veřejný prostor – např. při parkování.

Z8/3 Plocha byla z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu vypuštěna.

Z8/4 Změnou Z8/4.1 se sjednocují dotčené pozemky jako plocha bydlení venkovského typu, změnou Z8/4.2 se stanovuje využití parcely 115 k.ú. Kunice u Říčan jako plochy smíšené.

Pro využití plochy Z8/4 se dále stanovuje:

Vzhledem k tomu, že lokalita Z8/4 může být zatřena nadměrným hlukem z dálnice D1, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.“

Změna č. 8 ÚPO Kunice vymezuje v obci Kunice tyto zastavitelné plochy:

Z8/7 Změnou č. Z8/7 se vymezuje na pozemcích 482/7, 482/10, 482/11 a 482/12 zastavitelná plocha technické infrastruktury určená pro umístění vodojemu.

Z8/8+9

Změnou využití zastavěného území Z8/8 se mění v prostoru zátku Berchtold centrální plochy obce na tyto dílčí plochy:

- Z8/8.1 plochy občanské vybavenosti (2,2238 ha)
- Z8/8.2 veřejná parková zeleň (ZP) náležící k zámku Berchtold (0,7930 ha),
- Z8/8.3 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění rodinných domů (0,1234 ha)
- Z8/8.4 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění rodinných domů (0,1234 ha)
- Z8/8.5 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění bytového domu (0,7110 ha)

Zásady prostorové regulace umožňují na plochy rodinných domů Z8/8.3 a Z8/8.4 umístit dvojdomy, tedy celkem 8 bytových jednotek. Zásady prostorové regulace dle platného ÚPO se na tyto plochy nevztahují.

Zásady prostorové regulace umožňují na plochu Z8/8.5 umístit bytový dům. Jedná se o podmíněně přípustné využití výhradně plochy Z8/8.5.

Změnou Z8/9 se jižní část centrálních ploch obce mění na plochy pro zemědělskou výrobu, plocha Z8/9.1 zahrnuje stávající zemědělskou halu, plocha Z8/9.2 možnost rozšíření zemědělského areálu na úroveň stávajících ploch pro tělovýchovu a rekreaci.

Změna č. 8 ÚPO Kunice mění podmínky využití zastavěného území a zastavitelných ploch v místní části Všešimy:

Z8/5 Změnou č. Z8/5 se vymezuje na plochu zemědělské výroby možnost umístění objektů občanského vybavení za těchto podmínek:

Plocha pro umístění objektů občanského vybavení bude v následných řízeních jednoznačně vymezena a budou zde uplatněny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb činí 9 m,
- minimální podíl zeleně činí 30%.

Z8/6 Změnou Z8/6 se mění podmínky prostorového uspořádání zastavitelné plochy 18a) platného územního plánu: Na plochu 18/a) platného územního plánu lze umístit pozemky izolovaných rodinných domů o min. velikosti pozemku 1400 m².

Uspořádání území bude prověřeno územní studií, která pro další rozhodování v území stanoví pozici páteřní komunikace, její napojení na stávající komunikace obce, vymezení tras technické infrastruktury a parcelaci plochy pro jednotlivé rodinné domy.

Další požadavky na zpracování územní studie:

- bude respektován drobný vodní tok u komunikace,
- nebudou dotčeny lesní pozemky - VKP ze zákona (mimo nezalesněné části pozemku parc. č. 1806 k. ú. Všešimy).
- do vzdálenosti 50 m od okraje lesa nebudou umístěny žádné objekty,
- minimální šířka veřejného prostoru místních komunikací bude 8 m,
- trasy a napojení veřejného vodovodu a veřejné splaškové kanalizace budou v souladu s připravovaným generelem odkanalizování m.č. Všešimy,
- veškeré srážkové vody budou zasakovány.

Územní studie bude dále respektovat:

Vodní toky:

Všechny vodní toky a vodní plochy (např. vodní nádrž je rozšířeným korytem vodního toku, pokud jí vodní tok protéká) v území budou zakresleny, na příslušných výkresech.

V regulativech územního plánu bude uvedeno pásmo, které mohou správci vodních toků užívat při výkonu správy vodních toků. Konkrétní hodnoty budou v souladu s ust. § 49 odst. 2, zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

Zásobování vodou:

Kapacita zastavitelné plochy musí být podmíněna dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou (vodovodu).

Likvidace splaškový vod:

Bude stanovena ve vztahu ke generelu odkanalizování m.č. Všešimy - centralizované likvidaci splaškových vod, odvedením na centrální čistírnu odpadních vod. Kapacita využití zastavitelné plochy bude podmíněna dostatečnou kapacitou čistírny odpadních vod a kanalizace.

Likvidace odpadních vod pomocí domovních čistíren odpadních vod v lokalitě je nekonceptní a nedoporučuje se.

Veřejná technická infrastruktura:

Veřejná technická infrastruktura v území bude zakreslena na příslušných V regulativech budou uvedena ochranná pásma příslušných vodních děl, určených k zajištění jejich provozuschopnosti.

Srážkové vody:

Srážkové vody budou likvidovány decentralizovaným způsobem přímo v místech spadu, a to akumulací s následným využitím, nebo vsakováním a to jak z jednotlivých staveb (rodinné domy, parkovací stání apod.) tak z veřejně prospěšných staveb jako jsou dopravní infrastruktura (silnice, místní komunikace, parkoviště a jiné, především zpevněné plochy) apod.

Z vody z komunikací, parkovišť apod., která se nestačí vsáknout přímo na vhodně řešených zpevněných plochách, je nutné nejprve oddělit ropné látky (pomocí odlučovače ropných látek).

Další změny v území:

Změna č. 8 ÚP Kunice akceptuje asanaci bývalého statku Chlum bez náhrady, nahrazuje plochu zaniklého statku a souvisejících objektů plochou nízké a rozptýlené zeleně a současně vypouští záměr regenerace lokality Chlum, jak byla vymezena změnou č. 6 ÚPO Kunice, tj. vypouští zastavitelné plochy občanské vybavenosti č. 44, 445 a 46, plochu pro tělovýchovu a rekreaci č. 47, související návrhové plochy veřejné parkové zeleně a související návrh nové místní komunikace.

Změna č. 8 ÚP Kunice ponechává vůči stávajícímu objektu zemědělské prvovýroby na parc.č. 492 nezbytnou plochu „ZV“ – plochu pro zemědělskou výrobu na části parcely č. 6/1 (oboje k.ú. Dolní Lomnice u Kunic). K využití této plochy se vztahují podmínky prostorového uspořádání dle platného územního plánu.

specifikace plochy č. 3, 4, 22

Území, nacházející se v pásu podél jižní hranice dálnice D1 je navrženo pro umístění drobných provozoven a služeb živnostenského charakteru, popř. administrativních sídel firem.

Od realizace této výstavby očekáváme vytvoření pracovních příležitostí pro místní občany, předpokládáme, že poptávka po těchto plochách bude následovat při a po výstavbě průmyslové zóny Kunice - Strančice.

Objekty budou mít charakter provozovny - administrativní část do 2 NP, výrobní a provozní část max. v. 7.5 nad terén. Členění ploch požadováno v poměru: budovy 50 %, zpevněné plochy a vnitřní komunikace 25%, zeleň 25%.

Vzhledem k tomu, že se tyto prostory nacházejí v blízkosti obytné zástavby, bude v rámci územního řízení posouzen jejich vliv na okolí.

Podmínkou umístění objektů je nenáročnost na dopravní obsluhu v četnosti na 1 provozovnu:

- pracovní doba po - pá. - vozidla do 3,5 t - 5 vozidel / hod
- - vozidla nad 3,5 t - 2 vozidla za směnu
- soboty, neděle: - bez provozu

specifikace plochy č. 5, 6, 29

Plochy určené pro výstavbu rodinných domů, obslužnost území bude novou vnitřní místní komunikací. Území lze doplnit o objekty OV, prostorové a dopravní vztahy plochy č. 6 a 29 budou ověřeny urbanistickou studií.

Součástí řešení bude uvolnění 6 m manipulačního pruhu Kunického potoka a zřízení pěšího napojení na jádrové plochy - náves.

specifikace plochy č. 7

Samostatná obytná skupina, určená pro bydlení v rodinných domech městského typu. Plocha bude řešena urbanistickou studií za těchto podmínek:

- obslužnost území bude podle dopravního schématu výkresové části návrhu ÚP
- součástí území bude soustava retenčních nádrží včetně parkové úpravy, která je součástí rehabilitace Vidovického potoka. Těmito úpravami nebude dotčen charakter VKP č. 11.
- průchodnost území pro pěší bude zajištěna ve směru ke Kunickému potoku a pěšímu napojení na jádrové plochy obce společně s plochami č. 6 a 29.

specifikace plochy č. 8

Plocha slouží k uzavření rozestavěné obytné skupiny rodinnými domy. Požadováno je řadové uspořádání podél nové vnitřní místní komunikace tak, aby pozemky RD (zahrady) přecházely volně k terénní depresi s příležitostí vodotečí, která je současně VKP č. 8.

specifikace plochy č. 9

Největší ucelená plocha, určená pro bydlení v RD městského typu. Zástavba bude řízena dle urbanistické studie. Požadováno je:

- vnitřní uspořádání podle kompozice, která bude gradovat do pomyslného středu plochy podle požadovaného trasování páteřních komunikací - viz výkres)
- páteřní komunikace budou vybaveny chodníkem a pruhem zeleně pro umístění stromořadí o min. šířce 5m,
- řešení pěší trasy a to do jádrových ploch obce kolem stávající vodní nádrže a do stávajícího parku při hlavní komunikaci obce.

RD je možno doplnit o objekty OV, určené obytnému území.

specifikace plochy č. 10

Samostatná obytná skupina RD, která naváže na území podél Vidovického potoka. Požadována je průchodnost území podél potoka, kde je navržena základní pěší a cyklistická trasa řešeného území, součástí územního řízení musí být dohledání a ochrana původního dřevěného vodovodu, vedeného od prameniště „ U kříže“ k vidovickému statku.

Území je navrženo jako čistě obytné.

specifikace plochy č. 11

Rezervní plocha pro případný rozvoj areálu Pragosoja. Energetické vybavení rezervní plochy, stejně tak dopravní obsluha je vázána na provoz areálu Pragosoja. Rozšíření areálu je podmíněno pásmem hygienické ochrany s cílem omezit zápach, který vzniká při výrobním procesu v tomto areálu. Využití území pro další - jiný subjekt je vyloučeno.

Zástavba plocha č. 11 je limitována výškou stávajících objektů, která nebude překročena. Výškou se rozumí stavební, nikoliv technologická zařízení.

specifikace plochy č. 12

Plocha č. 12 představuje území, vymezené pro umístění a koncentraci areálu sloužícího pro zázemí rostlinné výroby. Současně tímto bude umožněna asanace nevyhovujících zemědělských areálů v Kunicích, Vidovicích, Dolní Lomnici - Chlumu a ve Všešimech.

Rozvoj areálu bude přípustný za těchto podmínek:

- vyloučení chovu hospodářských zvířat,
- maximální zastavitelnosti ze 40 %,
- bude stanoveno pásmo hygienické ochrany, přičemž limitujícím faktorem je obytná zástavba podle územního plánu,
- zřízení biokoridoru podle návrhu územního plánu,
- reciproční uvolnění stávajících, výše uvedených stávajících zemědělských areálů

specifikace plochy č. 131, 132, 133 a 134

Zástavba tohoto území je přípustná pro nízkopodlažní zástavbu rodinnými domy za těchto podmínek:

- **etapizace výstavby:** Vybudování splaškové kanalizace a ČOV v m.č. Dolní Lomnice bude ukončeno před vydáním územního rozhodnutí na dělení pozemků pro RD plochy č. 13.

- **prostorová regulace:** V územním plánu je jako závazná specifikována navržená komunikační síť a parková zeleň dle hlavního výkresu.

střecha rodinných domů:

- základní tvar střechy - sedlová, přičemž střecha nebude obsahovat další architektonické prvky. Použití střešních oken je přípustné.
- orientace střechy: lokalita 131 - 133 - souběžně s uliční čarou
lokalita 134 - kolmo k uliční čáře
- použitá krytina - keramická, neglazovaná
- sklon střechy: 27 - 38°
- osazení střechy: pozednice hlavní sedlové střechy bude osazena ve výšce max. + 4200 mm nad přízemím

využití parcely:

- velikost parcely pro rodinný dům činí min. 1400 m²
- zastavěná plocha všemi objekty: max. 200 m²
- zábor ostatních ploch (příjezd ke garáži, venkovní bazén, terasa) max. 120 m²
- oplocení parcel bude respektovat 50 m ochranné pásmo lesa, podezdívka oplocení bude max. 800 mm nad terénem, vyšší část nebude zděná, přičemž celková výška oplocení činí max. 1700 mm.

podlažnost: počet podlaží: přízemí, podkroví s možným podsklepením

fasáda: barvení fasády je možné v odstínech bílá, žlutá, střední okr

Změna zařazuje lokalitu Z4-1 (dle ÚPO Kunice plocha č.13) do funkční plochy bydlení venkovského typu, lokalita Z4-2 je ponechána v území bydlení městského typu a lokalita Z4-3 je zařazena do ploch bydlení městského typu s ohledem na okolnost, že do této funkční plochy jsou zařazeny pozemky, na které území této lokality bezprostředně navazuje. Území změny Z4-1 je do ploch venkovského bydlení zařazeno na základě krajinného charakteru lokality Z4-1, a pohledového provázání jejího území s původním centrem sídla Dolní Lomnice.

Stanovení podrobnějších podmínek pro využití ploch (uspořádání a regulace území) ploch Z4-1 a Z4-2 je řešeno v Regulačním plánu Kunice - Dolní Lomnice.

Lokalita	Označení plochy dle ÚPO Kunice	Rozloha lokality (ha)	Stávající funkční využití dle ÚPO	Změnou navrhované funkční využití	Změna zastavitelné plochy (ha) Rozšíření (+) Zmenšení (-)	Zastavitelné plochy, pro které bude zpracován regulační plán (ha)
Z4-1	13	11,2	Plochy bydlení městského typu - návrh, parková zeleň-návrh, louky,pastviny-stav	Plochy bydlení venkovského typu-návrh, parková zeleň-návrh	+1,7	11,2
Z4-2	14	3,7	Plochy bydlení městského typu-návrh, louky,pastviny-stav	Plochy bydlení městského typu-návrh, parková zeleň-návrh	-1,3	2,4
Z4-3	rozšíření plochy 16	1,4 ha	Louky,pastviny-stav	Plochy bydlení městského typu-návrh, parková zeleň-návrh	+1,4	-

LOKALITA Z4-1

Změna funkčního využití : z plochy bydlení městského typu se mění na plochy pro venkovské bydlení.

Veřejná a parková zeleň, která byla graficky vymezena v ÚPO Kunice, je nyní detailně řešena v Regulačním plánu Kunice - Dolní Lomnice. Rozsah ploch veřejné a parkové zeleně v lokalitě je zachován, s tím, že její rozmístění je specifikováno v Regulačním plánu. V Regulačním plánu budou vymezeny plochy systému sídelní zeleně vřešeném území, při zachování procenta ploch zeleně podle platného řešení ÚPO Kunice v dané lokalitě.

Procento ploch veřejné parkové zeleně představuje přibližně 12 % z celkového rozsahu lokality. Toto procento zeleně je závazné pro řešení regulačního plánu a je zařazeno do podmínek pro uspořádání plochy lokality BV Z4-1. (BV = plochy bydlení venkovského typu) .

Další podmínky využití ploch lokality: okraj zastavitelných ploch byl na základě podmínek stanovených při projednání změny při severním okraji lokality Z4-1 vymezen ve vzdálenosti min.6 m od pozemků určených k plnění funkce lesa (tj.okapová linie lesa). Na západní straně lokality Z4-1 činí odstup od pozemků určených k plnění funkce lesa 50 m.

Ruší se etapizace výstavby v území lokality, dříve stanovená v ÚPO Kunice.

LOKALITA Z4-2

Plocha lokality Z4-2 se zabývá územím, označeným v ÚPO Kunice jako plocha pro bydlení městského typu č.14.Území lokality č.14 je zmenšeno o jižní část, ležící za dubovou jednostrannou alejí, která bude zachována. Nově stanovená hranice zastavitelného území na jižní straně je stanovena na linii vzdálenou 5m od paty kmene dřevin jmenované aleje. Plocha lokality, která je vypuštěna ze zastavitelných ploch, je nyní zařazena do plochy „nizká a rozptýlená zeleň – stav“, a je navrátna do zemědělského půdního fondu.

Ruší se etapizace výstavby v území lokality, dříve stanovená v ÚPO Kunice.

LOKALITA Z4-3

Změna funkčního využití : nezastavitelné plochy „louky a pastviny – stav“ se mění na plochy bydlení městského typu. Podmínky využití plochy jsou doplněny do pravidel upořádání : Hranice oplocení na jižním okraji bude umístěno min. 1m od terénního zlomu, který dále přechází do VKP – údolní nivy a vodního toku přítoku Kunického potoka.

Lokalita se nachází mimo ochranná pásma VVTL plynovodu, a dálkového optického a metalického kabelu RWE Transgas Net . Řešené plochy však zasahují ho bezpečnostního pásma VVTL plynovodu a každý budoucí zásah do něj musí být projednán s RWE Transgas Net.

specifikace plochy č. 14

Plocha určená pro rozvoj obytné zástavby, která rozvíjí jádrové plochy obce - stávající prostor zemědělské usedlosti v Dolní Lomnici.

Podmínkou realizace je komplexní řešení včetně těchto jádrových ploch a obnovení vodní plochy - rybníka tak, aby byl součástí vodohospodářského řešení této části území a plnil zčásti potřebnou retenci území.

Zástavba musí respektovat uvedené limity zachování historických fragmentů původní (současné) zástavby a zachování stromů navržených na ochranu, dále pak respektování biokoridorů lokálního systému ekologické stability.

Architektonický výraz obytné zástavby bude odsouhlasen Památkovým ústavem středních Čech.

specifikace plochy č. 15, 16

Plocha určená pro umístění rodinných domů v návaznosti na stávající páteřní komunikaci. Vzhledem k tomu, že její prostorové uspořádání je nevyhovující, budou parcely přístupny z nové místní komunikace tak, že mezi ní a komunikací stávající vznikne volný prostor, částečně využitelný pro parkovou úpravu a protažení jádrových ploch obce směrem k Horní Lomnici. Vzhledem k tomu, že se jedná o dostavbu vnitřních ploch obce, je nutno volit citlivý architektonický výraz a hmotové uspořádání objektů tak, aby plnohodnotně doplnil zástavbu stávající.

specifikace plochy č. 17

Plocha určená pro řadové uspořádání nových RD za podmínek, shodných s plochou č. 15, resp. 16. Přístup k parcelám je možný ze stávající místní komunikace.

specifikace plochy č. 18

~~Plocha 18 a)~~

~~Plocha určená pro umístění max. 5 rodinných domů tak, aby jejich hmoty uzavřela stávající zástavbu východního svahu m.č. Všešimy.~~

~~Rodinné domy budou situovány tak, že absolutní výška založení + 0 (v metrech nad mořem) nepřekročí založení stávajícího domu na poz.č. 262 na parcele 1812/2 k.ú. Všešimy. Zástavba vyšších částí parcel (svahu), plochou č. 18 a) vymezených je nepřipustná.~~

Plocha 18 b)

Plocha určená pro výstavbu 2 rodinných domů. Objekty RD budou navazovat na stávající domy v západním směru, vůči lesním pozemkům bude zachován min. odstup 20 m.

specifikace plochy č. 19, 20, 37, 38

Plochy určené pro řadové uspořádání rodinných domů podél stávajících místních komunikací, v případě plochy 19 oboustranně podél nové místní komunikace.

specifikace ploch 2,21, 22,26

Plochy drobné výroby a služeb s možností bydlení majitele. V případě bydlení majitele je nutné při územním nebo stavebním řízení prokázat měřením existující intenzitu hluku a protihluková opatření. Jejich účinnost bude prokázána protokolem o měření hluku při kolaudačním řízení.

specifikace plochy č. 23

Plocha pro umístění sportovně rekreačních ploch a přírodního koupaliště m.č. Horní Lomnice. Navržený areál musí respektovat určené prvky ochrany přírody (VKP, LSES), v rámci jeho řešení je nutno vybudovat parkovací plochy. Areál přímo navazuje na atraktivní přírodní prostředí, případné stavební objekty budou minimalizovány (zastavět lze max. 5% plochy) celkový výraz a architektura případných stavebních objektů budou citlivě přizpůsobeny venkovskému prostředí s maximálním uplatněním přírodních stavebních materiálů (kámen, dřevo).

specifikace plochy č. 24, 31, 32, 33, 34

Plochy pro řadové uspořádání rodinných domů, které vyplní území vymezené původní zástavbou m.č. Vidovice a chatami podél zalesněných ploch.

specifikace plochy č. 25

Plocha pro umístění domu pro seniory, plocha bude doplněna parkovými úpravami, které vytvoří páteřní pás zeleně dotčeného území. Je žádoucí, aby architektura domu pro seniory vytvořila budoucí jádrový prostor území. Za tímto účelem lze dům pro seniory doplnit dalšími provozovnými občanské vybavenosti, popř. pro tyto provozy ponechat přiměřenou prostorovou rezervu.

specifikace plochy č. 25

Plocha pro umístění domu pro seniory, plocha bude doplněna parkovými úpravami v min. rozsahu 30% celkové plochy a to v závislosti na konkrétním architektonickém řešení seniorského domu.. Je žádoucí, aby architektura domu pro seniory vytvořila budoucí jádrový prostor území. Za tímto účelem lze dům pro seniory doplnit dalšími provozovnými občanské vybaveností, popř. pro tyto provozy ponechat přiměřenou prostorovou rezervu.

specifikace plochy č. 26

Plocha pro umístění technických ploch sběrného areálu tříděného domovního odpadu včetně objektů, sloužících k soustředění nebezpečného odpadu ve smyslu obecní vyhlášky o odpadech.

specifikace plochy č. 27

Plocha pro umístění 2 RD, které doplní stávající zástavbu v severní části Kunic, objekty budou přímo navazovat na stávající dopravní a technickou infrastrukturu bez dalších požadavků.

specifikace plochy č. 28

Sportovní areál, který naváže na areál stávající - fotbalová a tenisová hřiště. Předpokládá se jeho využití pro dostihový, resp. parkurový jezdecký sport. Plocha se nachází v budoucím těžišti obytné zástavby, její společenská prestiž může být umocněna vhodným využitím a zapojením historického hospodářského dvora ve Vidovicích a to prosím včetně pozemku s případnou parkovou úpravou. Sportovní areál by měl být projektován a posouzen jako jeden celek a to včetně dostatečného dimenzování parkovacích ploch.

specifikace plochy č. 30 a 35

Plochy pro řadové uspořádání rodinných domů, které vyplní území vymezené původní zástavbou m.č. Vidovice a chatami podél zalesněných ploch.

specifikace plochy č. 36

Plocha pro umístění rodinných domů venkovského typu bydlení, součástí řešení plochy bude pěší propojení stávající zástavby Višňovka s jádrovými plochami m.č. Dolní Lomnice. Žádoucí je venkovský výraz novostaveb respektujících stávající charakter zástavby.

specifikace plochy č. 37, 38

Plocha určená pro umístění rodinných domů městského typu bydlení. Plochy uzavírají severní část zástavby Všeším. Požadovány jsou RD s jednoduchou sedlovou střechou o max. 1,5 podlaží.

specifikace plochy č. 39

Plocha určená pro umístění 2 RD městského typu bydlení.

specifikace plochy č. 40

Plocha je určená pro obytnou skupinu max. 6 RD městského typu bydlení. Žádoucí je volné, nepravidelné uspořádání zástavby.

specifikace plochy č. 41

Technická plocha je určena pro umístění vodojemu Bartošky bez jiných přípustných funkcí využití území.

specifikace plochy č. 43

Zastavitelná plocha č. 43 bude určena pro stavby RD. Domy budou zakončeny šikmou střechou a keramickou krytinou. Domy budou na parcele umístěny tak, aby respektovaly OP lesa (50 m) a dále dominantní výraz solitérního stromu.

specifikace výhledových ploch:

~~Mimo výše specifikované zastavitelné plochy jsou vytipovány lokality možné další urbanizace řešeného území. Jedná se o tyto plochy:~~

- ~~lokalita K Mnichovicům vhodná pro umístění rodinné farmy~~
- ~~lokalita východně od plochy č. 28 bude prostorovou rezervou pro případné bydlení anebo další~~
- ~~rozvoj sportovních a rekreačních ploch~~
- ~~lokalita U Kříže ve Vidovicích pro umístění rodinných domů~~
- ~~plocha stávajících zemědělských objektů ve Vidovicích po jejich uvolnění pro občanskou~~
- ~~vybavenost - přípustná je i hmota supermarketu o ploše do 2000 m² prodejní plochy~~
- ~~lokalita Všešimy - podmínečně vhodná pro rodinné domy~~

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

B.g) Návrh řešení dopravy, technického vybavení a nakládání s odpady

g.1 Návrh řešení dopravy

Nadřazenou silniční dopravní sítí jsou:

- dálnice D1
Připojení na dálnici D1 je křižovatkou exit 15 - Velké Popovice, Strančice a to prostřednictvím silnice III / 1015 (křižovatka Všechnomy - Strančice)
- silnice II / 107 - Světice - Kamenice
Připojení na silnici II / 107 je prostřednictvím silnice III / 1018 ve Velkých Popovicích

Změnou č. 3 je vymezen přístup k čerpací stanici výhradně z dálnice D1 a to pouze ve směru Brno - Praha. Odbočovací a připojovací pruh budou prodlouženy na délku 420 / 360 m.

Vlastní prostor čerpací stanice je průjezdný dvěma pruhy obcházejícími hlavní objekt ČS. Na konci odbočovacího pruhu je rozptylná plocha pro libovolný výběr plnicího stojanu. Tato dvojice komunikací vytváří za objektem ČS vzájemně propojený prostor pro možné parkování osobních vozidel i kamionů.

Nadřazenou železniční sítí je trať č. 220 Praha - Benešov - České Budějovice, nejbližší železniční stanice je Strančice ve vzdálenosti cca 2 km. Na řešeném území se nevyskytují železniční trati ani vlečky, současně do řešeného území nezasahuje jejich ochranné pásmo.

Územím prochází tyto silnice komunikace

- silnice III / 1016 - Vidovice - Strančice
- silnice III / 1017 - Kunice - Všešimy
- silnice III / 1018 - Velké Popovice - Mirošovice

Po okraji řešeného území prochází silnice II/107 a zasahuje do něj ochranným pásmem

Dopravní závady - jejich řešení

Silnice III / 1016:

Zásadním problémem je průjezd silnice III / 1016 m.č. Kunice a Vidovice. Směrové ani výškové uspořádání komunikace neodpovídá požadavkům. Vzhledem k tomu, že silnice prochází současně zastavěným územím bez možnosti dalšího rozšíření, je v návrhu územního plánu přijato několik opatření, které by mělo tuto situaci zmírnit, jsou jimi:

- odvedení pěší a cyklistické dopravy mimo koridor silnice
- omezení průjezdu vozidel zemědělské techniky obcí v důsledku přemístění zemědělského areálu do nové zastavitelné plochy ve Vidovicích.

Silnice III / 1018

Obdobně problematický je průchod silnice III / 1018 m.č. Dolní Lomnice. Vedle shodného problému s výškovým a směrovým uspořádáním této komunikace dochází v době sezónních dopravních špiček, zejména při problémech s neprůchodností dálnice D1, k hromadění transitní dopravy v této m.č.

Návrh územního plánu řeší tento problém oddělení pěšího a motorického provozu uvnitř m.č. Dolní Lomnice od provozu na silnici III / 1018 a to prostřednictvím oddělených páteřních komunikací.

Negativní dopad hromadění dopravy v sezónních dopravních špičkách neřešíme. Důvodem je předpokládaný výstavby tzv. českobudějovické dálnice, která převezme podíl dálkové dopravy okresu Benešov mimo řešené území. Obdobně, v případě neprůchodnosti dálnice, poslouží jako rychlejší a tedy pohodlnější náhradní trasa.

Silnice III. třídy tedy zůstanou ponechány ve svých trasách, mimo současně zastavěné území lze postupně upravit jejich parametry na silniční kategorii S 7,5/50.

Mimo současně zastavěné území je uplatněno OP silnic - viz limity území.

Místní komunikace

Stávající síť místních komunikací nepřesahuje funkční třídu C3, plochy chatové zástavby a nové skupiny rodinných domů jsou vybaveny komunikací funkční třídy D1.

Návrh územního plánu nezasahuje do vybudované struktury místních komunikací ani nemění jejich kategorií. Pro nové, zastavitelné plochy, jsou navrženy nové místní komunikace funkční třídy C3 s jednostranným chodníkem. Tyto komunikace jsou vyznačeny tam, kde je požadováno konkrétní napojení na stávající dopravní kostru. Další členění zastavitelných ploch a s ním spojený návrh komunikací funkční třídy D1 bude řešen podrobnější dokumentací, jak je v popisu jednotlivých ploch požadováno.

Ve změně č. 1 jsou místní komunikace, které zpřístupňují zastavitelné plochy č. 25,30, resp plochy 24, 31, 33a a 34a, odděleny od zastavitelných ploch jako samostatná funkční plcha - plochy pro dopravu.

Současně jsou zařazeny jako veřejně prospěšné stavby.

Parkovací a manipulační plochy pro dům s pečovatelskou službou jsou součástí zastavitelné plochy č. 25.

Koncepce dopravní infrastruktury není zpracovávanou významně ovlivněna. Lokality Z4-1 a Z4-2 budou dopravně napojeny na silnici III/1018 s tím, že počet a poloha napojovacích pro lokalitu Z4-1 i Z4-2 bude určen v Regulačním plánu Kunice – Dolní Lomnice.

Vnitřní upořádání ploch pro dopravu v lokalitách Z4-1 a Z4-2 bude rovněž řešeno v regulačním plánu, s tím, že preferenci mají dopravně zklidněné komunikace zajišťující obslužnost v podmínkách obytné zóny. V tomto území bude integrována dopravní obsluha s pěším provozem, s vymezením zeleně v uličním prostoru, a určením míst pro pohotovostní stání vozidel, podle vzorových řešení technického podkladu TP 103 Navrhování obytných zón, vydaného Ministerstvem dopravy a spojů ČR. Pro všechny plochy vnitřních komunikací budou stanoveny potřebné šířky uličního prostoru.

Lokalita Z4-3 bude dopravně napojena na stávající místní komunikace na jihozápadním okraji sídla.

V lokalitách Z4-1 a Z4-2, v částech, které leží při silnici III/1018, je ochranné pásmo této komunikace respektováno. Zástavba je řešena způsobem, ponechávajícím požadované rozhledové poměry nových křižovatek.

Změnou č. 6 se vymezuje:

- zastavitelné plochy 7 a 29 jsou propojeny novou místní komunikací, tato je již realizována, jedná se o zachycení současného stavu, šířka komunikačního propojení činí 8 m, další vedení místní komunikace zastavitelnou plochou č. 4 bude stanoveno územní studií
- stávající výrobní areál v m.č. Kunice pod odvodňovacím příkopem dálnice bude připojen na místní komunikace průmyslové zóny Strančice včetně přemostění této vodoteče. Účelová komunikace průmyslové zóny zde bude současně ukončena.
- zřizuje se nová místní komunikace pro nové zastavitelné plochy 51 a 52. Tvar komunikace je závazný, obě slepá ramena budou pokračovat do navazující zástavby (terénu) jako pěší a cyklo komunikace. Vymezená šířka dopravního koridoru činí 10 m, jeho východní okraj bude doplněn o stromořadí. Realizaci pěších a cyklo komunikací nedejde k záboru lesního pozemku
- revidované plochy na bydlení č. 4 a 5 budou dopravně obslouženy výhradně prostřednictvím místních komunikací.

Pro další rozvoj území jsou neméně důležité pěší a cyklistické komunikace, které jsou vedeny mimo trasy stávajících silnic III. třídy. Cílem je bezpečné a krátké propojení území, vyznačené pěší komunikace propojují zastavitelná území s jádrovými plochami obce, současně jsou přivedeny k zastávkám autobusové dopravy.

Pěší a cyklistické trasy jsou v územním plánu doplněny o turistické trasy, které územím procházejí.

Dopravní systém obce se změnou č. 6 územního plánu nemění. Dílčí úpravy na komunikační síti jsou navrženy takto:

- *navrženo je nové parkoviště v m.č. Vidovice naproti zámku při silnici III/1016 jako zcela nezbytné opatření pro možnost krátkodobého parkování vozidel. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.*
- *stávající výrobní areál v m.č. Kunice pod odvodňovacím příkopem dálnice bude připojen na místní komunikace průmyslové zóny Strančice včetně přemostění této vodoteče. Účelová komunikace průmyslové zóny zde bude ukončena.*
- *stávající areál drobné výroby a služeb na parcelách 1218/1, 1227/51, 511 a 572 bude připojen na zastavitelnou plochu č.1 přemostěním odvodňovacího koryta dálnice za podmínek dále specifikovaných v textové části.*

Změnou č. 8 ÚPO Kunice se vymezují podmínky pro dopravní obsluhu budoucích parcel rodinných domů plochy změny zastavěného území Z8/1 takto:

- *šířka veřejného prostoru vůči stávající místní komunikaci na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan bude 8 m, tzn. rozšíření stávající komunikace na celkových 8 m,*
- *vnitřní struktura plochy Z8/1 bude rozvinuta z nové místní komunikace, připojené na stávající místní komunikace. umístěné na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan.*

Hromadná doprava

Návrh územního plánu předpokládá zvýšení četnosti zastávek autobusové dopravy. Nové zastávky jsou umístěny:

- *m.č. Kunice*
 - *u hřbitova pro zastavitelné plochy č. 3,4,5,6,7 a 29 pro trasu ve směru na Všešimy*
 - *při dálnici D1 pro obsluhu průmyslové zóny Kunice - Strančice*
 - *v m.č. Vidovice u stávajícího zemědělského areálu*
- *m.č. Všešimy*
 - *v severní části území při býv. zemědělském areálu*
- *m.č. Dolní Lomnice*
 - *při napojení zastavitelné plochy č. 13 na silnici III / 1018.*

Ve změně č. 6 se vypouští otočka autobusové dopravy v m.č. Všešimy v severní části obce. Problém, je vyřešen vymezením dostatečného prostoru v jádrových plochách obce.

Doprava v klidu

V principu platí povinnost zabezpečení potřeby odstavných a parkovacích stání vždy na pozemku stavby a to s výjimkou jádrových ploch, kde bude po dohodě s obcí možné využít veřejné komunikace.

Území bude dále vybaveno novými veřejnými parkovišti a to v prostoru průmyslové zóny Kunice - Strančice, na návsi m.č. Kunice, při zastavitelných plochách č. 3,4 a 5, dále v centru m.č. Všešimy, u i seniorského domu m.č. Vidovice a při sportovních a rekreačních plochách m.č. Kunice (zastavitelná plocha č. 28) a obdobně v m.č. Horní Lomnice (zastavitelná plocha č. 23).

Jednotlivá zastavitelná území budou řešena z hlediska dopravy v klidu podle ČSN 73 6110.

g.2 Vodohospodářské řešení

Vodní plochy a vodní toky

Severozápadní část území tvoří rozvodí Vltavy a Sázavy. Všechny vodoteče, procházející řešeným územím zde současně pramení.

Správci vodních toků:

- Kunický potok: Oblastní správa toků, Lesy ČR, státní podnik
- Vidovický potok: Zemědělská vodohospodářská správa (býv. Státní meliorační správa), oblast Praha

Potoky a jejich přítoky jsou doplněny o množství malých vodních ploch, které jsou většinou zabahněny a neudržovány.

Jádrové plochy místní části Kunice trpí častým zvodněním Kunického potoka. Důvodem tohoto stavu je scelení polí do velkých celků.

Návrh územního plánu předpokládá zvýšení retence území a to:

- vyčištěním - rekonstrukcí stávajících vodních ploch
- výstavbou nových retenčních nádrží.
- důslednou aplikací polopropustných krytů zpevněných komunikací mimo silniční síť a MK funkční třídy C3.

Jejich realizace v obou případech je podmínkou pro další rozvoj území.

V místní části Horní Lomnice jsou umístěny sportovní a rekreační plochy (zastavitelná část č. 23) tak, aby zde bylo možné zřídit přírodní koupaliště

Podle podkladů Státní meliorační správy je většina orné půdy vybavena trubním drenážním systémem. Při investorské přípravě jednotlivých ploch zastavitelného území musí být tato skutečnost vzata do úvahy.

Bilance vodohospodářského řešení stanovená Změnou č. 3:

- odběr vody: 10 - 12 m³, 65 - 80 l/s
- velikost ČOV: EO 100
- dešťové vody:

	střechy	druh povrchu zp.pl.a komunikace	plocha zeleně
<i>plocha (m²)</i>	1 000	3 646	3 764
<i>koeficient odtoku KO</i>	0,9	0,6	0,15
<i>množství vody (l/s)</i>	22	55	14
<i>nový stav (l/s)</i>		91 l/s	
<i>nárůst (l/s)</i>		60 l/s	

Velikost retenční nádrže pro 15 - ti minutový déšť: 82 m³

Požadované hodnoty v lokalitách Z4-1 a Z4-2 byla již součástí demografických i vodohospodářských bilancí ÚPO Kunice. Území lokality Z4-2 je ve změně č.4 zmenšeno o 1,2 ha, co přibližně odpovídá rozloze lokality Z4-3, nově zařazované do ÚPO Kunice.

*Území bude vybaveno oddílnou kanalizací.
Dešťové vody budou zasakovány na pozemku.*

Veřejný vodovod

V řešeném území není vybudován veřejný vodovod. V současné době řeší sdružení obcí region - jih způsob zásobování celého území pitnou vodou. Se správcem vodovodního štolového přivaděče Želivka - vodojem Jesenice - Praha byla předjednána tímto sdružením obcí možnost odběru vody, přičemž odběrním místem je stávající čerpací stanice v Brtnici (místní část obce Velké Popovice).

Návrh územního plánu předpokládá položení výtlačného potrubí k centrálnímu vodojemu Bartošky, který bude umístěn v západní části řešeného území. Odtud je navržena páteřní trasa gravitačního vodovodu, který hlavní větví prochází místní částí Kunice s odbočením do zastavitelné plochy č. 1, dále pak do navazujících obcí Strančice a Mnichovice. Současně bude položeno potrubí pro potřeby obce Velké Popovice.

Realizace veřejného vodovodu je podmínkou realizace zastavitelné plochy č. 1.

Ve výkresové části jsou zakresleny vodovodní řady pro celé řešené území.

Vodovodní řad bude vybaven zařízením pro provedení hasebního zásahu (podzemní a nadzemní hydranty). Rozmístění a dimenze hydrantů a vodovodního potrubí se řídí ČSN 73 0873.

Zastavitelná plocha č. 42 vymezená změnou č. 3 bude zásobována vodou z nového zásobního vodovodního řadu obcí Region - jih, připojení bude v řešeném území novou vodovodní přípojkou o min. dimenzi DN 160 tak, aby zajistila dostatečný tlak vody při mimořádném odběru - při případném hašení požáru.

Zásobování řešených lokalit vodou bude zajištěno z nového vodovodního přivaděče, procházejícího územím změny od severozápadu, od západního okraje místní části Kunice - Vidovice (jejího jižního okraje). Stavba vodovodního přivaděče má vydáno stavební povolení, jakožto „Vodovod Region Jih – II. etapa – 1.,2.,3. stavba“.

Povolení bylo vydáno dne 17.1.2005 Odborem životního prostředí MěÚ Říčany, pod č.j. 13808/2005/ovú-Ber.

Trasa vodovodního přivaděče prochází lesními pozemky mezi m.č. Dolní Lomnice a m.č. Vidovice, a to bez záboru lesních pozemků.

Bilance potřeby vody v navrhovaných plochách :

Výchozí předpoklad : 3 osoby/RD, spotřeba 130 l/osobu/den

Lokalita	Max. počet odběrných jednotek (odhad)	Počet obyvatel	Qp (m ³ /den)	Qp (l/s)	Pozn.
Z4-1	Cca 70 RD (odhad)	210	27,30	0,31	Bylo již bilancováno v ÚPO
Z4-2	Cca 15 RD	45	5,85	0,07	Bylo již bilancováno v ÚPO
Z4-3	Cca 6 RD	18	2,29	0,03	-

Celkem požadovaná potřeba vody v území lokality změny č.4 ÚPO Kunice ... 0,41 l/s.

Změnou č. 6 řešené zastavitelné plochy 51 a 52 budou napojeny na veřejný vodovod, definovaný územním plánem. Odvodnění plochy související komunikace bude řešeno podélným zasakováním (příkop), dešťové vody RD budou jímány a použity pro hospodářské účely pozemku, resp. zde zasakovány.

Bilance potřeby pitné vody

označení funkční využití plochy / kapacita potřeba vody v m3/den

zastavitelné plochy:

51	nízká a rozptýlená zeleň	/ 0,8065 ha / 21 EO	2,900
52	nízká a rozptýlená zeleň	/ 0,6649 ha / 18 EO	2,610

Dílicí změna velikosti ostatních zastavitelných ploch nemění jejich kapacitu – výtěžnost v EO.

Změnou č. 8/7 se umísťuje do dotčeného prostoru vodní zdroj Vidovice jako plocha technické infrastruktury. Plocha je určena výhradně pro umístění zařízení souvisejících se zřízením vodního zdroje. Vodní zdroj bude připojen na stávající vodovodní řad DN 315, umístěný na pozemcích 635, 640, 648 a 649 k.ú. Dolní Lomnice u Kunic.

Splašková kanalizace

Obdobně jako vodovod v území chybí. Pro m.č. Kunice - Vidovice, dále pak Všešimy a Dolní Lomnice jsou navrženy samostatné soustavy gravitační splaškové kanalizace s ukončením v samostatných ČOV. Jejich realizace je podmínkou dalšího rozvoje území. Při návrhu ČOV musí být navržena taková technologie, aby na výstupu z ČOV byly splněny hodnoty zbytkového znečištění dle Nařízení vlády č. 82/1999 Sb. a to i dle přílohy č. III.

Splašková kanalizace nebude realizována pro samostatně stojící chaty (funkční plocha „CH“), dále pak pro zemědělskou usedlost Chlum a pro areál odborného středního odborného učiliště ve Všešimech. V obou případech bude likvidace splaškových vod řešena lokálními ČOV.

V tabulkové části Změny č. 1 je aktualizována bilance potřeby pitné vody. Další vodohospodářské zásady se Změnou č. 1 nemění.

Změnou č. 3 je pro odvodnění areálu navržena soustava vodohospodářských staveb v tomto rozsahu:

- *odvodňovací systém s lapačem ropných látek*
- *retenční prostor (nádrž)*
- *čistírna odpadních vod*
- *odpadní do Zlatého potoka.*

Splaškové vody z provozu čerpací stanice PHM budou čištěny v malé domovní čistírně, vyčištěné vody budou odvedeny potrubím do Zlatého potoka. Potrubí bude současně odvádět dešťové vody z přepad retenční nádrže.

Koncepce likvidace splaškových vod v řešených územích se změnou č.4 ÚPO Kunice nemění.

Uvažovaným systémem odkanalizování území je tlaková kanalizace, která však má shodné trasy páteřních výtlačkových řadů jako gravitační stoky. Změna č.4 zařazuje do koncepce odkanalizování území výtlační páteřní řad vedený v souběhu s vodovodním řadem přes lesní pozemky mezi okrajem místní části Kunice – Vidovice a lokalitou změny Z4-1.

Změnou č. 6 se v místní části Dolní Lomnice zřizuje technická plocha pro umístění ČOV nebo souvisejícího technologického objektu čištění odpadních vod.

g.3 Energetické řešení

Zásobování území elektrickou energií

V řešeném území se nachází vrchní rozvod VN 22 kV, ukončený ve sloupových trafostanicích, výjimku tvoří bloková TS v SZ části řešeného území. Stávající síť je stabilizována, poslední úpravou bylo zřízení TS v místní části Horní Lomnice a instalace nových TS v současně zastavěném území místní části Kunice a Vidovice.

Podle bilance potřeby el. energie jsou navrženy nové blokové TS pro zastavitelné plochy č. 1,3,4,9,10,12,13,14 a 15. Dle požadavku STE je síť nových TS zahuštěna a měla by sledovat trend postupné kabelizace VN rozvodů v zastavěném a zastavitelném území obce. Všechny nové TS jsou navrženy jako blokové, z hlediska realizace jsou veřejně - prospěšnými stavbami.

Změnou č. 3 navržený areál čerpací stanice bude zásobován el. energií samostatnou TS, která je součástí areálu čerpací stanice. Napájena bude VN kabelem, napojeným na stávající vrchní vedení 22 kV.

TS zásobuje komplexní provoz čerpací stanice - veřejné osvětlení, technologické, světelné okruhy a tepelné čerpadlo (vzduch - vzduch), které slouží k vytápění vnitřních prostorů ČS.

Potřeba elektrické energie: 150 kW_i

Zásobování elektrickou energií bude v jednotlivých lokalitách řešeno podle koncepce stanovené ve schváleném územním plánu obce Kunice.

Zastavitelná plocha 43 bude napojena na stávající distribuční rozvod. Ten bude zatížen odběrem 140 kW_i.

Všechny zastavitelné plochy definované změnou č. 6 budou připojeny na distribuční síť NN elektro s případným posílením dotčených trafostanic.

Uvažováno je s plynofikací území.

Bilance potřeby energií:

<u>označení</u>	<u>funkční využití</u>	<u>potřeba el. energie</u>	<u>potřeba</u>	<u>ZP v m3/hod</u>
<u>zastavitelné plochy:</u>	<u>plochy</u>	<u>v kW_i</u>		
51	nízká a rozptýlená zeleň	92 kW _i		16,0 m3/hod
52	nízká a rozptýlená zeleň	72 kW _i		13,2 m3/hod

Zásobování území zemním plynem

V současné době probíhá postupná plynofikace obce. Zdrojem zemního plynu je VTL regulační stanice, umístěna v SZ části řešeného území. Dle územního plánu bude provedena plynofikace celé obce.

Územím dále prochází VVTL řad (státní podnik TRANSGAS) a VTL řady STP, a.s. Jejich ochranná pásma jsou součástí limitů využití území.

Zásobování plynem bude v jednotlivých lokalitách řešeno podle koncepce stanovené ve schváleném územním plánu obce Kunice. Lokality změny budou napojeny na řad STL plynovodu, vedený souběžně s vodovodem region-jih ze severu území změny přes lesní pozemky mezi okrajem místní části Kunice – Vidovice a lokalitou změny Z4-1.

Území dosud není plynofikováno, trasy STL plynovodů jsou stanoveny již územním plánem.
Bilance potřeby plynu:

označení	funkční využití plochy	orientační výtěžnost území	potřeba ZP v m ³ /hod max.
<i>zastavitelné plochy:</i>			
43	plochy bydlení městského typu	1,7985/	3,00
44	plochy občanské vybavenosti	0,2710/40 EO	6,60
45	plochy občanské vybavenosti	1,1529/20 EO	3,30
46	plochy občanské vybavenosti	0,7156/20 EO	3,30
47	plochy pro sport a rekreaci	0,2674/10 EO	
48	plochy pro zemědělskou výrobu	0,3117/60 EO	7,00

Vybavení území JTS

Do všech m.č. jsou přivedeny kabely JTS s vyhovující kapacitou pro další urbanizaci území. Další rozvod v obci je nadzemní a postupně by měl být nahrazen podzemními kabelovými trasami.

Ve středním pruhu dálnice D1 prochází dálkový kabel Praha - Slovensko. Z hlediska územního plánu a dalšího rozvoje obce nedojde ke kontaktu s jeho trasou.

V tabulkové části Změny č. 1 je aktualizována bilance potřeby elektrické energie a zemního plynu. Další zásady energetického vybavení území a vybavení území JTS se Změnou č. 1 nemění.

g.4 Koncepce občanské vybavenosti

Obec Kunice je v současné době nedostatečně vybavena objekty OV. V m.č. Kunice jsou k dispozici dva obchody a několik restaurací.

Základní škola je ve Velkých Popovicích a ve Strančicích, lékař ve Velkých Popovicích, jednotlivé m. části spadají pod různé poštovní úřady.

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Na území obce se nachází Střední odborné učiliště ve dvou areálech - na návsi v Kunicích a jako samostatný areál mezi m.č. Všešimy a Dolní Lomnice.

V m.č. Kunice se nachází kvalitní sportovní areál (fotbalová hřiště a tenisové kurty), drobné sportovní plochy jsou při SOU v Kunicích a při chatové zástavbě ve Vidovicích

Návrh územního plánu předpokládá posílení objektů OV v tomto rozsahu:

- základní školou za podmínky povolení školského úřadu,
- poštovním úřadem na návsi v Kunicích v rámci centrálních ploch obce
- obchodní jednotkou v rámci zastavitelné plochy č. 1, další pak ve výhledu ve Vidovicích na místě stávajícího zemědělského areálu
- objektem obchodu a služeb v jádrových plochách m.č. Dolní Lomnice (namísto stáv. statku)
- domem pro seniory ve Vidovicích
- rozšířením sportovního areálu v Kunicích
- zřízení sportovních a rekreačních ploch v m.č. Horní Lomnice včetně přírodního koupaliště.

Přípustnost ploch OV a služeb je umožněna dále v rámci ploch smíšených, ploch drobné výroby a služeb, výjimečně v plochách pro bydlení.

Ve Změně č. 1 upřesněné umístění objektu s pečovatelskou službou na zastavitelné ploše č. 25 zůstává. Jeho situování bude vycházet z konkrétního architektonického řešení.

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území obce Kunice se nemění – změna č.4 nevymezuje soustředěné plochy pro občanskou vybavenost. Drobná zařízení občanské vybavenosti, doplňující potřeby vznikající obytné zóny, budou umístována v rámci ploch pro bydlení.

Změna č. 6 vymezuje zastavitelnou plocha č. 50, určenou je jako prostorová rezerva pro rozšíření hřbitova.

g.5 Koncepce nakládání s odpady

Nakládání s odpady je řešeno v souladu se zákonem č. 125 / 1997 Sb. o odpadech.

Na území obce lze registrovat tyto druhy odpadů:

- komunální odpad a odpad fyzických osob,
 - odpad vznikající činností právnických osob,
- přičemž obě složky mohou obsahovat odpad, hodnocený v souladu s přílohou č. 2 zákona.

Změnou č. 3 územního plánu se koncepce odpadového hospodářství nemění.

ČS má samostatné odpadové hospodářství, likvidace veškerého odpadu zajistí provozovatel mimo území obce.

Konkrétní pravidla likvidace odpadu budou v souladu s platnou obecní vyhláškou o odpadech.

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území obce Kunice. V lokalitách, řešených změnou, nejsou přípustné stavby a provozy, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů.

Změnou č. 6 územního plánu obce Kunice se koncepce odpadového hospodářství nemění. Součástí rozšířené plochy hřbitova bude vlastní odpadové hospodářství.

Komunální odpad

Obec má povinnost likvidovat ve smyslu § 2, odst. 3 zákona veškerý odpad, vznikající na území obce či činnosti fyzických osob, při čištění komunikací a údržbě veřejné zeleně včetně hřbitova.

Návrh územního plánu předpokládá soustředění sběrného dvora druhotných surovin na speciální plochu č. 26, která se nachází při dálnici D1 a silnici III / 1016. Na této ploše bude zajištěno soustředění a umístění tříděného domovního odpadu a vybudován zastřešený a větraný prostor pro uložení nebezpečného odpadu.

Údaj není k 1. 1. 2020 aktuální

Současné jsou v jádrových plochách m.č. Kunice, Dolní Lomnice a Všešimy určeny prostory pro možné umístění kontejnerů na tříděný odpad.

Likvidaci výše uvedeného odpadu bude zajišťovat odborná firma, mající k této činnosti oprávnění.

Ukládání komunálního odpadu bude mimo řešené území obce.

Skládka komunálního odpadu se území obce nevyskytuje, TKO je odvážen mimo řešené území

Odpad, vznikající činností právnických osob

Veškeré právnické osoby budou mít za povinnost likvidovat odpad na svém pozemku, popř. prostřednictvím odborné firmy, bez zatěžování obce.

Při umístění provozoven do technických a smíšených ploch platí funkční regulace, zabraňující používání nebezpečných a jedovatých látek.

Zamezení divokých skládek

V území se vyskytuje několik lokalit s chronickým výskytem divokých skládek. Tato území je zapotřebí monitorovat a ve spolupráci s občany vypracovat systém prevence jejich vzniku. V území se dříve vyskytovaly velké divoké skládky, v současné době jsou již zlikvidovány, poslední se nachází ve východní části Kunic, její regenerace je zahrnuta do území, navržených k sanaci.

B.h) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

V řešeném území se na k.ú. Kunice nachází CHLÚ Kunice č. 026 300 00 s výhradním ložiskem stavebního kamene č. B3 026 300. Chráněné ložiskové území je vyhlášeno rozhodnutím MŽP č.j. 170/702 32/92 ze dne 8. 10. 1992.

Plošná výměra CHLÚ činí 32,3924 ha. Ložisko kamene je součástí středočeského plutonu a je tvořeno drobnozrnným až středně zrnitým bioliticko - amfibolickým granodioritem až křemenným dioritem. Surovina je hodnocena jak pro výrobu drceného kameniva v I. a II. jakostní třídě, tak pro hrubou kamenickou výrobu. Vydatnost ložiska činí 3 149 000 m³.

Povolování staveb v CHLÚ podléhá režimu ve smyslu § 18 a 19 Horního zákona. Stavební úřad může v CHLÚ vydat územní rozhodnutí či stavební povolení pro stavby, které nesouvisí s dobýváním, jen výjimečně a jen se souhlasem Krajského úřadu Středočeského kraje se sídlem v Praze 5, Zborovská 11.

Z hlediska ochrany krajiny je případné využití (těžba) ložiska limitováno přítomností prvků ekologické stability území. Jedná se o lokální biocentrum č. 2 a lokální biokoridor č. 6. Vzhledem ke středu s ochranou přírody je skutečná těžba ložiska nereálná.

B.i) Návrh územního systému ekologické stability

Přírodní podmínky:

Řešené území se nachází na rozvodí Vltavy a Sázavy, v nadmořské výšce cca 425 m.n.m. Je územím, navazujícím na severní hranici přírodního parku Velkopopovicko. Území bylo historicky kultivováno pro zemědělskou výrobu.

Vegetační stupeň:

Dubovo jehličnatý, bukovo - dubový, jedlo - bukový a při vodních tocích biocenózy údolních niv. Původní rostlinná společenstva: dubochabrové háje a acidofolní doubravy, luhy a olšiny.

Průměrná roční teplota: 7 - 8 °C.

Průměrné roční srážky: Převážně 650 mm.

Klimatická oblast: Mírně teplá, mírně vlhká, vrchovinovitého typu.

Půdní typy: Podzolované půdy a hnědé lesní půdy pahorkatin, hnědozemě.

Půdní druhy: Převážně písčité a jílovitohlinité.

Soubor prvků ochrany přírody zahrnuje:

- převzetí tras regionálních a nadregionálních biokoridorů podle podkladů MMRa MŽP ČR,
- převzetí lokálního systému ekologické stability a významných krajinných prvků a chráněných území od OkÚ Praha – východ,
- převzetí vyhlášeného CHLÚ od Gefondu Praha,
- návrh na vyhlášení chráněných stromů dle vyhodnocení zpracovatele ÚPD.

Regionální a nadregionální systém ekologické stability

Do jižního okraje řešeného území na katastrální území Dolní Lomnice zasahuje severní hranice regionálního biokoridoru č. RK 1288, který propojuje regionální biocentra č. 964 - Hláška (správní území obce Senohraby, okres Benešov) a č. 1856 - Tejček (správní území Velké Popovice, okres Praha - východ).

Tento RK není řešením územního plánu dotčen, prochází jím pouze navržený výtlačný vodovodní řad připravované vodárenské soustavy obcí Region - jih.

Lokální systém ekologické stability

V návrhu územního plánu je zakreslen lokální systém ekologické stability, vypracovaný ing. Šteflíčkem v roce 1994. Navržené prvky LSES jsou plně respektovány a doplněny o konkrétní hranice vymezených tras. Trasa je modifikována podle souborného stanoviska ke konceptu územního plánu.

Specifikace prvků lokálního systému ekologické stability

1 K Mnichovicům - u dálnice

prvek: BC vymezené

velikost: 5 ha

k.ú.: Kunice, Všešimy

Soutok Vidovického potoka a trativodu od Mnichovic. Při soutoku vlhká louka s mokřadními prvky. Podél trativodu od Mnichovic je malý lesík, lesní typ 3K3. Ve vlhkých loukách a po okrajích porosty rozptýlené vysoké zelené vhodné skladby - dub, osika, líska a.j.. Na JZ navazuje na těleso dálnice se zapojenými výsadbami dřevin.

Návrh opatření: Udržet přirozený charakter lokality.

Změnou č. 3 se mění průběh trasy lokálního biokoridoru č. 1.

Původní trasa byla vymezena v generelu lokálního systému ekologické stability, vypracovaný ing. Šteflíčkem v roce 1994.

V řešeném území byla výše zmíněným dokumentem vymezena trasa LBK č. 1 paralelně s dálnicí D1 a z (nějakého) důvodu mimo VKP ze zákona, kterým je údolní niva Zlatého potoka včetně související vodní plochy.

Před žádostí firmy ESSO o změnu územního plánu si zástupce investora obstaral hodnocení LSES v dotčeném prostoru od odborné firmy (Jaromír Bratka - firmy ZELENÝ SVĚT) a to včetně vyjádření odboru životního prostředí Městského úřadu v Říčanech. Závěr tohoto hodnocení včetně vyjádření OŽP MěÚ Říčany umožňuje posunutí trasy LBK tak, jak je v této změně navrženo.

Vlastní vymezení nové trasy lokálního biokoridoru bylo vypracováno v rámci změny č. 3 územního plánu obce Kunice samostatným materiálem, který byl předložen příslušnému DOSS - odboru životního prostředí MěÚ Říčany. Vymezení provedl ing. Jan Dřevíkovský, autorizovaný projektant ÚSES. Nová trasa lokálního biokoridoru navazuje na územní plán města Mnichovice.

Zastavitelná plocha č. 43 je současně v kontaktu s definovaným VKP č. 99.

Trasa LBK č. 1 i prostor VKP č. 99 budou dotčeny trasou přípojky vody, přípojky VN kabelu elektro a odvodňovacím potrubím.

2 Na vrších

prvek: BC vymezené

velikost: 3 ha

k.ú.: Kunice

Lesní biocentrum na kvalitním lesním porostu, lesní typ 3K3, 3S9. Součástí je vytypovaný VKP 8 - starý žulový lom s jezírkem a suchomilnou květenou na svazích. V jezírku se vyskytuje okřehek, výskyt obojživelníků a plazů.

Návrh opatření: Výchova lesního porostu v souladu s požadavky SES - druhová skladba dle lesního typu, zahrnout do LHP, chránit stanoviště kolem opuštěného lomu.

3 Nad višňovkou

prvek: BC navržené

velikost: 5 ha

k.ú.: Dolní Lomnice

Větší část tvoří lesní porost převážně ve IV. stupni ekologické stability, lesní typ 3L3, 3S2. Menší část zabírají louky ve III. stupni ekologické stability. Lesní porost zahrnuje hluboce zařiznuté údolí potoka. Louky jsou součástí vytypovaného VKP 11 - pastviny.

Návrh opatření:

V lesním porostu udržovat charakteristiky prvku SES - druhovou skladbu a tvar. Zahrnout do LHP. Na loukách udržovat extensivní hospodaření, preferovat pastvu.

4 U kříže

prvek: BC navržené

velikost: 3 ha

k.ú.: Kunice

Porost vysoké zeleně, na okrajích lučního charakteru a rudeální porost při prameništi Vidovického potoka. Na prameništi vlhkomilná vegetace.

Návrh opatření:

Ponechat přirozený vývoj lokality - spontánní porosty vysoké zeleně.

Změna č. 8 ÚPO Kunice ve vztahu k vymezení plochy technické infrastruktury specifické Z8/7 upravuje velikost hranice lokálního biocentra LBC 4 na 30,1620 ha a upřesňuje jeho posici na hranici pozemkových parcel.

5 K Mnichovicům - K jedlovci

prvek: BK navržený, část vymezená

velikost: 1 200 m

k.ú.: Kunice (Strančice, Mnichovice)

Vymezená část zahrnuje údolíčko trativodu od Mnichovic s přilehlým lesním porostem, lesní typ 3K3, dále navržený úsek v polích a po převážně keřových mezích, navazuje na SES Strančice. U Mnichovic v lokalitě Malá zadní Vráž je porost mimolesní vysoké zeleně.

Návrh opatření:

Napojit porost mimolesní vysoké zeleně a keřové porosty mezi na lesík, doplnit vysokou zeleň na mezích, rozšířit meze. Druhová skladba podle přirozené skladby.

6 Lomnický potok

prvek: BK navržený, vymezený

velikost: 700 m

k.ú.: Dolní Lomnice

V úseku vlhké nivy přítoku potoka s prcky mokřadní vegetace (porost rákosu) je biokoridor vymezen. kratší úsek je vymezen na vlhké louce pod Dolní Lomnicí. Zde součást vytypovaného VKP 15 - břehové porosty s olší na vlhkých loukách. V rybníce v Dolní Lomnici se stýká s BK 9 obdobného charakteru. Přes krátký úsek v Dolní Lomnici nutno vymežit přes louky a meze k rybníku.

Návrh opatření:

Přirozený vývoj břehových porostů, extensivní obdělávání vlhkých luk. Vytvořit břehové porosty kolem rybníka, doplnit břehové porosty kolem vodotečí.

7 Kunický potok za dálnicí

prvek: BK navržený, vymezený

velikost: 1 500 m

k.ú.: Všešimy

Úzká niva Kunického potoka po obou stranách dálnice. V úseku pod Božkovem je navržen, zahrnuje břehy vodní nádrže, v současnosti s nevyvinutými břehovými porosty. Zvláště po průchodu pod dálnicí hodnotné břehové porosty - VKP 18 - vrby a olše, přilehlé kosené vlhké louky.

Návrh opatření:

Doplnit břehové porosty u vodní nádrže pod Božkovem, nedopustit rozšíření chatové výstavby pod cestu. Zachovat externí hospodaření na přilehlých loukách.

8 Od Kašovic do Lomnice

prvek: BK navržený, vymezený

velikost: 1 000 + 1 600 + 600 m

k.ú.: Kunice, Dolní Lomnice

V úseku od Kašovic sleduje polní cesty a meze, vchází do lesního porostu, obchází severně obec Dolní Lomnice přes starý sad Višňovku a okrajem lesního porostu se napojuje na chráněné území Lomu a Chlumu (přírodní památka) a pokračuje lesními porosty a loukami k Mirošovicům. Podporuje BC 4 a 3. V lesních porostech využívá porosty IV. stupně ekologické stability.

Návrh opatření:

V úsecích v polích založit porosty podél mezí a polních cest v souladu s prostorovými parametry SES a přirozenou skladbou. Lesní úseky zahrnout do LHP. Višňovku převést do LPP.

V návrhu změny jsou respektovány prvky ÚSES, a je zajištěna jejich ochrana. Zastavitelná území se nedotýkají prvků ÚSES. Trasování přírodních řadů technické infrastruktury bude procházet napříč lokálním biokoridorem LBK8 „Od Kašovic do Lomnice“, avšak bez nároků na zábor plochy tohoto biokoridoru. LBK 9 „Habří – Lomnický potok“ je po zpracování změny č.4 zcela uvolněn od dotyku zastavitelné plochy č 14 (lokality Z4-2, část jih).

9 Habří - Lomnický potok

prvek: BK navržený, vymezený

velikost: 2 000 m

k.ú.: Dolní Lomnice

Od BC Habří vede po okraji lesa, dále lučním porostem (zatrubněný vodovod od vodního zdroje) k okraji lesa Na bůčku. Dotýká se starého lomu v lese Na Bůčku, po okraji lesa přes porost vysoké zeleně do vlhkých luk pod Horní Lomnicí. Průchod Dolní Lomnicí - lužní enkláva s podmáčeným porostem olší a vrb kolem rybníka, napojuje se na BK 6.

Návrh opatření:

Extensivní hospodaření na vlhkých loukách - neprovádět odvodnění. Na mezích na okrajích luk ponechat přirozený vývoj porostů dřevin. Ponechat společenstvo na podmáčené půdě v Dolní Lomnici pod rybníkem.

Změnou č. 5 bude jižní hranice zastavitelné plochy č. 43 doplněna novým koridorem přírodní zeleně. Ten je veden po horizontu a oddělí tak urbanizovanou část obce od regenerované lokality Chlum.

Chráněné území

Lom na Chlumu

Na katastrálním území Dolní Lomnice se nachází přírodní památka Lom na Chlumu. Hranice této přírodní památky je vymezena geometrickým plánem, který byl vyhotoven pro OkÚ Praha - východ. Návrh územního plánu ji plně přejímá a návrhem územního plánu není dotčena. Původní hospodářské a provozní budovy lomu, které se nacházejí uvnitř chráněného území, jsou využívány pro bydlení a v tomto smyslu jsou konceptem územního plánu navrženy na stabilizaci.

Přírodní park Velkopopovicko

Jihozápadní část řešeného území zasahuje do území přírodního parku Velkopopovicko, jeho hranice jsou zakresleny jako limit území v souladu s vyhláškou OkÚ Praha č.j. 88/ŽP/1993 o zřízení přírodního parku Velkopopovicko.

Vůči vymezenému území přírodního parku nejsou z řešení konceptu územního plánu obce Kunice žádné negativní dopady a to prosím pouze s výjimkou průchodu výtlačného řadu vodovodní soustavy obcí Region jih.

Významné krajinné prvky

V území se nacházejí významné prvky vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb., tj. lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nívy.

Umístění a specifikace specifických významných krajinných prvků na řešeném území je převzato z podkladů OkÚ Praha:

a) specifikace podle materiálu, zpracovaného Mgr. Martinem Schreiberem, Kralupská 1714, Brandýs nad Labem

4 „ U Vršíku “

břehové porosty periodické vodoteče v polích - olše, vrba,

5 „ U Kunic “

protierozní mez - dub, borovice, bříza, osika

6 „ Ve vrchách “

opuštěný žulový lom s menší nádrží, výskyt bublinatky obecné, ohřehu menšího, vodních plžů, ještěrky obecné

7 „ Pod hůrou “

protierozní meze - javor, dub, bříza, líska

8 „ U křížku “

zeleň podél periodické vodoteče - olše, vrba

9 „ Silnice Kunice - Strančice “

ovocné stromy podél silnice

11 „ Vidovický potok “ + L3

břehové porosty - topol, vrba, olše

99 „ Louka u Mnichovic “

Louka s porostem dubu, osiky, lísky

b) specifikace významných krajinných prvků podle ÚSES, zpracovaného ing. Šteflíčkem v r.1995

1	U křížku	břehové porosty	Kunice
2	silnice Kunice - Strančice	stromořadí	Kunice
3	Vidovice	protierozní meze	Dolní Lomnice
4	Vidovický potok	břehové porosty	Kunice, D.Lomnice
5	Na hůře	protierozní meze	Kunice
6	Na hůře	protierozní meze	Kunice
7	přítok Vidovického potoka	břehové porosty	Kunice
8	lom Na vrších	opuštěný lom s jezírkem a suchomilnou květenou, fauna	Kunice
9	Na vrších	protierozní meze	Všešimy
10	Jarov	lesní rybníčky (protržené)	D.Lom., Všešimy
11	pastviny	travní porost porostlý dřevinami	Dolní Lomnice
12	Lomnický potok	louky podél vodoteče	Dolní Lomnice
13	Na horách	polní cesta s doprovodnou zelení	Dolní Lomnice
14	Pode vsí	doprovodná zeleň u cesty	Dolní Lomnice
15	Lomnický potok	břehové porosty	Dolní Lomnice
16	Lom na Chlumu	opuštěný lom, přírodní památka	Dolní Lomnice
17	Na hradcích	louky a remízky, pastevní areál	D.Lom., Všešimy
18	Zlatý potok	břehové porosty	Všešimy
19	K Mnichovicům	louka se skupinami dřevin	Všešimy, Kunice

Změnou č. 3 vymezená zastavitelná plocha č. 42 je v kontaktu s definovaným VKP č 99. Prostor VKP bude dotčen trasou přípojky vody, přípojky VN kabelu elektro a odvodňovacím potrubím.

Stávající významné krajinné prvky jsou řešením změny č.6 územního plánu dotčeny takto:

Nové připojení průmyslových ploch pod průmyslovou zónou vyžaduje přemostění místní vodoteče (odvodňovací příkop dálnice) včetně její doprovodné zeleně, která je VKP. V tomto případě budou parametry mostního tělesa navrženy tak, aby zásah do břehové zeleně, resp. přerušení linie bylo minimální – šířka přemostění bude max. 3,6 m. Přemostění bude dále využíváno výhradně pro potřeby uživatele připojených pozemků 1218/1, 1227/51, 511 a 572 – areál DMA.

Propojení zastavitelných ploch č. 7 a 19 v kategorii místní komunikace (přes Kunický potok) bude realizováno přemostěním, šířka komunikace činí 8 m za podmínky, že zásah do VKP bude minimalizován.

Do ploch VKP zasahují definované plochy veřejné parkové zeleně, jakékoliv doplňkové stavby lze umístit výhradně se souhlasem dotčeného orgánu.

Památné stromy

*Do územního plánu jsou převzaty památné stromy, vyhlášené Městským úřadem Říčany a to 2x lípa malolistá (*Tilia cordata*), umístěné na k.ú. Kunice, č. parc. 1261/1.*

- A lípa malolistá, stáří asi 150 let, výška 16 m, obvod v. 1,3 m 240 cm, zdrav. stav dobrý*
- B lípa malolistá, stáří asi 120 let, výška 16-17 m, obvod v. 1,3 m 250 cm, zdravotní stav dobrý*

Lípy doplňují památkový areál kostela v Kunicích, vztahuje se k nim ochranné pásmo 9,3 m, resp. 7 m.

Na řešeném území se vyskytují dřeviny (stromy) soliterního charakteru, které mají zásadní prostorotvorný význam pro dané území. Tyto stromy jsou v návrhu územního plánu navrženy na ochranu, jedná se o dlouhověké dřeviny (lípa, dub) podle následujícího soupisu:

- 1 lípa malolistá Kunice*
- 2 dub letní Vidovice*
- 3 dub letní Všešimy*
- 4 lípa malolistá Všešimy*
- 5 lípy malolisté Dolní Lomnice*

Posuzování vlivů na životní prostředí

V řešeném území Změny č. 5 a Změny č. 6 nejsou navrženy stavby, jejichž parametry by vyžadovaly hodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Ochrana ovzduší

Provozem staveb vyplývajících ze změny č. 6 - územního plánu nebude dotčena kvalita ovzduší z hlediska emisních limitů

B.j) Vymezení ploch veřejně - prospěšných staveb a asanačních úprav

Plochy budou určeny pro tyto veřejně prospěšné stavby:

- 1 okružní křižovatka Vidovice
- ~~2 páteřní komunikace zastavitelné plochy č. 131, 132, 133 a 134~~
- ~~3 páteřní komunikace průmyslové zóny (zastavitelné plochy č. 1 a 2)~~
- 4 vodojem Bartošky
- ~~5 vodovodní systém obcí region – jih~~
- ~~6 retenční nádrž zastavitelné plochy č. 1~~
- 7 retenční nádrže na Vidovickém potoce
- ~~8 ČOV Kunice~~
- 9 ČOV Všešimy
- ~~10 ČOV Dolní Lomnice~~
- ~~11 autobusová otočka Všešimy~~
- ~~12 trafostanice 1.1~~
- ~~13 trafostanice 1.2~~
- 14 trafostanice 3
- ~~15 trafostanice 4~~
- 16 trafostanice 9
- ~~17 trafostanice 10~~
- 18 trafostanice 12
- 19 trafostanice 13
- ~~20 trafostanice 13.2~~
- 21 trafostanice 14
- 22 trafostanice 15
- ~~23 dům s pečovatelskou službou na zastavitelné ploše č. 25~~

Při určení veřejně prospěšných staveb byla uplatněna zásada výběru takových staveb, či zařízení, jejichž situování do jiných lokalit je z obecných příčin nevhodné s ohledem na investiční náklady, popř. nemožně z jiných důvodů - např. ochrana přírody atd.

Dále se jedná o stavby, jejichž realizace podmiňuje další rozvoj (urbanizaci) území a o trafostanice, jejichž statut veřejně prospěšné stavby vyžadují při pořizování územně - plánovací dokumentace Středočeské rozvodné závody.

Specifikace ploch veřejně prospěšných staveb je uvedena v tabulce C6.

Změna č. 1 stanovuje tyto další veřejně prospěšné stavby:

- ~~24 místní komunikace zastavitelné plochy č. 25 a 30~~
- ~~25 místní komunikace zastavitelné plochy č. 24, 31, 33a, 34a~~

Jedná se o nové místní komunikace, jejichž realizací bude možno realizovat zástavbu na zastavitelné ploše č. 25 - VPS 23 - dům s pečovatelskou službou.

Změnou č. 6 jsou definovány tyto veřejně prospěšné stavby:

- (technické plochy) parkoviště při silnici III/1016:
k.ú. Dolní Lomnice u Kunic, parcely č. 520/1, stavební parcela 326
- (technické plochy) rozšíření hřbitova
k.ú. Kunice u Říčán, parcela č. 221 ve vymezené části
- (technické plochy) prostor pro technologický objekt splaškové kanalizace
k.ú. Dolní Lomnice u Kunic, parcela č. 97/1 ve vymezené části
- veřejná parková zeleň při zastavitelných plochách 51 a 52:
k.ú. Dolní Lomnice u Kunic, parcela č. 560/1 ve vymezené části
- veřejná parková zeleň podél odvodňovacího příkopu dálnice:
k.ú. Kunice u Říčán, celé parcely č. 758/2, 1150, 1152, 1227/46, 1227/52, 1227/53, 1227/77, 1291/2 a 1211 (PK), vymezené části parcel: 1227/1, 1227/7, 1227/51, 1227/78, 1227/94

Důvodem zařazení je potřeba ochrany – odclonění – bytové zástavby od logistického areálu realizovaného na zastavitelné ploše č. 1.

Změna č. 8 ÚPO Kunice vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

- VPS 8.1 vodní zdroj Vidovice

Plochy vymezené pro asanační úpravy

AS1 asanace zemědělského areálu Chlum
AS2 Všešimy - střed
AS3 Dolní Lomnice - střed

Asanace zemědělského areálu Chlum zahrnuje odstranění zbytků zemědělských staveb bývalého zemědělského areálu mimo areál historického statku, současně budou asanovány plochy pastvin, které jsou v důsledku nekontrolovaného pohybu hospodářských zvířat zdevastována.

Asanace pozemků Všešimy - střed a Dolní Lomnice - střed je výhledovou záležitostí a zasahuje do staveb, které jsou v současné době obydleny. Smyslem požadavku na asanační úpravy je výhledová možnost odstranění těchto staveb tak, aby vznikly volné jádrové plochy obce pro další využití - náves - otočka a zastávka AD atd.

B.k) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Záplavové území

Vzhledem k tomu, že se řešené území nachází na rozvodí Vltavy a Sázavy, pramení všechny vodoteče v řešeném území.

Návrh územního plánu tedy disponuje možností navrhnout taková opatření, aby se záplavové plochy v řešeném území nevyskytovaly.

Ve vodohospodářském řešení územního plánu jsou přijata opatření, sledující důslednou eliminaci nárůstu povrchových dešťových vod další urbanizací území. Jedná se o kombinaci požadavků na retenční nádrže, vyčištění (odbahnění) stávajících vodních nádrží (rybníků), požadavek na volbu zpevněných ploch s částečným zasakováním a požadavek na jímání - likvidaci dešťových vod z rodinných domů v místě stavby, tj. na parcele.

Požární ochrana

~~Na území obce se nachází požární zbrojnice umístěná v místních částech Kunice a Všešimy. Jsou spravovány obecním úřadem Kunice.~~

~~Na území se nevyskytují provozy, které by v případě požáru byly zdrojem ohrožení obyvatelstva.~~

~~Všechny místní části jsou vybaveny vodními plochami, které mohou sloužit jako zdroj požární vody. Vzhledem k tomu, že územím bude procházet vodárenský systém obcí region – jih, budou páteřní rozvody dimenzovány podle požadavků ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.~~

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Další rizika ohrožení obyvatel

Na území obce se nevyskytují fyzické či právnické osoby, jejichž činnost by představovala ohrožení zdraví a života obyvatel.

Sklad CO bude umístěn na obecním úřadě.

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Zásady řešení CO se změnou územního plánu č. 3 nemění.

Výstavba čerpací stanice PHM firmy ESSO se jednoznačně bude řídit požadavky ČSN 780802, 730804, 736100, 736101, 736110, 736114 a dále Technickým předpisem ministerstva dopravy a spojů TS 103, ze dne 3.3.1998.

B.I) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky, určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Hodnocení půdního fondu podle BPEJ:

Klimatický region:

kód regionu:	5
symbol regionu:	MT 2
charakteristika regionu:	mírně teplý, mírně vlhký
prům. roč. teplota:	7 - 8 °C
prům. roční úhrn srážek:	550 - 650 (700) mm
pravděpodobnost suchých vegetačních období:	30 - 40
vláhová jistota:	4 - 10

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek:

HPJ 26

Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy, na různých břidlicích a jim podobných horninách, středně těžké výjimečně těžší, obvykle šterkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením.

HPJ 29

Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách, středně těžké až lehčí, mírně šterkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry

HPJ 32

Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách, většinou slabě až středně šterkovité, s vyšším obsahem hrubšího písku, značně vodopropustné, vláhové poměry jsou velmi závislé na vodních srážkách.

HPJ 37

Mělké hnědé půdy na všech horninách, lehké, v ornici většinou středně šterkovité až kamenné až pevná hornina, výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí).

HPJ 40

Svažité půdy (nad 12°)

na všech horninách, lehčí až středně těžké s různou šterkovostí a kamenitostí nebo bez nich, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

HPJ 47

Oglejené půdy na svahových hlínách, středně těžké až středně skeletovité nebo slabě kamenité, bez šterku, náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 48

Hnědé půdy oglejené, rendziny oglejené a oglejené půdy na různých břidlicích, na lupcích a siltovcích, lehčí až středně těžké až středně šterkovité či kamenné, náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 50

Hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách (hlavně žulách, rulách) s výjimkou hornin zařazených do HPJ 48, 49, zpravidla středně těžké, slabě až středně šterkovité až kamenité, dočasně zamokřené

HPJ 68

Glejové půdy zrašeliněné a glejové půdy úzkých údolí včetně svahů, obvykle lemující malé vodní toky, středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné pouze pro louky.

Rozpis záborů zemědělského půdního fondu v ha

	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra díleč	výměra celkem	výměra mimo SZÚ
--	------	------------------	---------	-----------------	------------------	-----------------------

Změny uspořádání zastavitelného území

Bilance zastavitelné plochy č. 25, 30, 35 a 41 vymezená Změnou č. 1- viz C - tabulková část.

43	plochy bydlení městského typu	5.32.51	IV.	orná	1,7985	1,7985	1,7985
44	plochy občanské vybavenosti	5.29.11	II.	TTP	0,0429	0,0429	0,0429
47	plochy pro sport a rekreaci	5.29.11	II.	TTP	0,2318		
		5.40.78	V.	TTP	0,0356	0,2674	0,2674
48	plochy pro zemědělskou výrobu	5.32.11	IV.	orná	0,3117	0,3117	0,3117

Zábor PUPFL není ve změně č. 5 (4 – 2. část) - územního plánu obce Kunice specifikován. Zastavitelná plocha č. 43 zasahuje do OP lesa, Stavba RD bude umístěna mimo OP lesa.

Přehled změn v území:

ozn.	funkce	celkem	ZPF	ostatní
4	plochy bydlení městského typu	+ 0,3300	0,3300	
5	plochy bydlení městského typu	+ 0,6100	0,6100	
19	plochy bydlení městského typu	+ 0,2175	0,2175	
20	plochy bydlení městského typu	+ 0,0766	0,0766	
	ČOV Kunice	+ 0,1102	0,1102	
43	plochy bydlení městského typu	1,7985	1,7985	0
44	plochy občanské vybavenosti	0,2710	0,0429	0,2281
45	plochy občanské vybavenosti	1,1529	0	1,1529
46	plochy občanské vybavenosti	0,7156	0	0,7156
47	plochy pro sport a rekreaci	0,2674	0,2674	0
48	plochy pro zemědělskou výrobu	0,3117	0,3117	0
49	plochy bydlení městského typu	0,1155	0,1155	
50	technické plochy	0,6674	0,6674	
51	plochy bydlení městského typu	0,8065	0,8065	
52	plochy bydlení městského typu	0,6649	0,6649	
53	technické plochy	0,0325	0,0325	
Místní komunikace:		0,4330	0,4330	0
Veřejná zeleň: parkové plochy Všešimy		1,5319	1,5319	0

Rozpis záborů zemědělského půdního fondu v ha

	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra díleč	výměra celkem	výměra mimo SZÚ
49	plochy bydlení městského typu	5.32.11	IV.	orná	0,1155	0,1155

50	technické plochy	5.26.01	II.				
		5.26.11	II.	orná	0,6674	0,6674	0,6674
51	plochy bydlení městského typu	5.29.11	II.	TTP	0,6251		
		5.68.11	V.	TTP	0,1814	0,8065	0,8065
52	plochy bydlení městského typu	5.29.11	II.	TTP	0,6649	0,6649	0,6649
53	technické plochy	5.68.11	V.	TTP	0,0325	0,0325	0,0325

Vyhodnocení návrhu změny územního plánu na pozemky určené k plnění funkce lesa:

Zastavitelná plocha č. 50 je umístěna ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Plochy chatové zástavby, které jsou touto změnou územního plánu přehodnoceny jako plochy smíšené, jsou historicky umístěny na lesních pozemcích. Vynětí pozemků z plnění funkce lesa bude řešeno mimo působnost územního plánu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa:

označení lokalit změny	navržené využití	plochy celkem (ha)	BPEJ	ZPF (ha)	druh	poloha	plochy mimo ZPF (ha)
Z8/1	plochy bydlení městského typu	0,8877	5 29 01	0,8877	orná	uvnitř	
Z8/7	plochy technické vybavenosti	1,0666	5 48 11	0,0000		vně	
	součet	1,9543		0,8877			

Členění záborů podle ploch s rozdílným způsobem využití:

označení lokalit změny	navržené využití	výměra (ha)	stupeň přednosti ochrany ZPF			
			I.	II.	III.	IV.
Z8/1	plochy bydlení městského typu	0,8877		0,8877		
	součet	0,8877		0,8877		

4d 2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:

Zastavitelné plochy nezasahují do ploch funkčních meliorací či jiných realizovaných investic do půdního fondu za účelem zvýšení úrodnosti.

4d 3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

Areály zemědělské prvovýroby není územním plánem dotčeny, současně však není požadován ani navržen jejich další rozvoj.

4d 4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení:

Uspořádání půdního fondu v území:

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	67,2
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	74,7
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	12,3
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	13,4
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	0,9
Podíl lesů z celkové výměry (%)	18,6
Orná půda - rozloha (ha)	521,8
Chmelnice - rozloha (ha)	
Vinice - rozloha (ha)	
Zahrady - rozloha (ha)	81,2
Ovocné sady - rozloha (ha)	9,6
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	86,3
Lesní půda - rozloha (ha)	193,1
Vodní plochy - rozloha (ha)	8,9
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	36,5
Ostatní plochy - rozloha (ha)	103,2
Zemědělská půda - rozloha (ha)	698,9
Celková výměra (ha)	1040,5

4d 5) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Řešené území města tvoří 3 katastrální území Dolní Lomnice u Kunic, Kunice u Říčan a Všešimy.



Vzájemná poloha katastrálních území řešeného území.

4d 6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů:

Změna č. Z8/7 je vymezena ve veřejném zájmu. Na plochu Z8/7 bude umístěn vodojem, využívající zde podchycené lokální zdroje vody. Tyto jsou zde zjištěny již historicky a kdysi napájely zemědělské statky ve Vidovicích. V současnosti jsou zdroje vody nevyužívány a původní (trazuje se dřevěný) vodovod nezjištěn.

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa, nejsou v návrhu změny č. 8 ÚPO Kunice územního plánu uvažovány.

B.m) Návrh lhůt aktualizace

Územní plán by měl být aktualizován:

1. aktualizace k ukončení 1. (aktuální) etapy - t.j. 2000 - 2005

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Další aktualizace:

- po čtyřech letech,
- k ukončení územního plánu VÚC Pražský region.

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

B.n) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Zastavitelné plochy č. 3 a 4+5

Zástavba zastavitelných ploch č. 3 a 4+5 bude navržena podle vyhodnocení hlukové zátěže z dálnice D1. Na podkladě vyhodnocení hlukové zátěže budou na této zastavitelné ploše navržena protihluková opatření. Jejich realizace bude podmínkou povolení výstavby objektů pro bydlení, bude provedena investorem (nikoliv majitelem – správcem dálnice) a bude provedena na částí této zastavitelné plochy.

Územní studie bude dále obsahovat parcelaci a prostorový návrh zástavby s umístěním konkrétních hmot rodinných domů. Uspořádání zástavby bude rovněž navrženo tak, aby uspořádání hmot a dispozic rodinných domů eliminovalo hlukovou zátěž dálnice D1.

Územní studie bude předložena před schválením zastupitelstvem obce Kunice k vyjádření KHS SČK.

Lhůta pro vyhotovení územní studie pro zastavitelnou plochu č. 4: 10 roků od vydání OOP, kterým se schvaluje změna č. 6 územního plánu obce Kunice.

Lhůta na pořízení územních studií zastavitelné plochy č. 3,4+5 se stanovuje na 10 roků ode dne vydání OOP změny č. 6 územního plánu obce Kunice.

Zastavitelná plocha č. 7

Zastavitelná plocha č. 7, určená pro funkční využití BM – plochy bydlení městského typu“ se bude rozvíjet na podkladě územní studie.

Územní studie bude obsahovat parcelaci a prostorové vedení místních komunikací s napojením na stávající a navrhované místní komunikace obce.

Lhůta na pořízení územních studií zastavitelné plochy č. 7 se stanovuje na 10 roků ode dne vydání OOP změny č. 6 územního plánu obce Kunice.

Zastavitelná plocha 18a)

Změnou č. Z8/6 ÚPO Kunice se v souvislosti s intenzifikací zastavitelné plochy 18a) z hlediska velikosti parcely rodinného domu (1400 m²) stanovuje povinnost pořízení územní studie zastavitelné plochy 18a a to včetně umístění dopravní a technické infrastruktury. Trasy veřejného vodovodu a splaškové kanalizace budou koordinovány s připravovaným generelem kanalizace a čištění odpadních vod m.č. Všešimony.

Změna č. 8 ÚPO Kunice vymezuje pro plochu 18 a) podmínku zpracování územní studie jako závazného podkladu pro další rozhodování v území.

Územní studie vymezí:

- posici páteřní komunikace, její napojení na stávající komunikace obce,
- vymezení tras technické infrastruktury,
- parcelaci plochy pro jednotlivé rodinné domy,

Další požadavky na zpracování územní studie:

- bude respektován drobný vodní tok u komunikace,
- nebudou dotčeny lesní pozemky - VKP ze zákona (mimo nezalesněné části pozemku parc. č. 1806 k. ú. Všešimony).
- do vzdálenosti 50 m od okraje lesa nebudou umístěny žádné objekty,
- minimální šířka veřejného prostoru místních komunikací bude 8 m,
- trasy a napojení veřejného vodovodu a veřejné splaškové kanalizace budou v souladu s připravovaným generelem odkanalizování m.č. Všešimony,
- veškeré srážkové vody budou zasakovány.

Vlastní řešení územní studie musí být dále v souladu s požadavky, jak jsou uvedeny v částech 1c) 1d) a 1e) výrokové části změny č. 8 ÚPO Kunice.

Lhůta na pořízení územní studie zastavitelné plochy včetně jejího vydání a zapsání do evidence územně plánovací činnosti činí 4 roky od vydání změny č. 8 ÚPO Kunice opatřením obecné povahy.