

Stupeň dokumentace:

Změna č. 6 územního plánu obce Kunice

Pořizovatel:

Obec Kunice, Středočeský kraj

Zpracovatel:

Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Textová část územního plánu
změny č.6 územního plánu obce Kunice

ing. arch. Ladislav Komrška
zpracovatel

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru Kunice

Pořizovatel:

Obec Kunice

Pořizovatel:

Obecní úřad Kunice

Kvalifikovaný pracovník dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:

Ing. arch. Ladislav Komrská

Určený zastupitel obce:

Ing. Jiří Šíma, starosta obce

**Záznam o účinnosti
územně plánovací dokumentace**

Název dokumentace:

Změna č. 6 - územního plánu obce Kunice

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Kunice

datum vydání:

12.7.2010

číslo jednací:

52/1140

datum účinnosti:

29.7.2010

oprávněná fyzická osoba projevující:

v zastoupení obce Kunice na základě mandátů ze schůze

Ing. Renata PERGLEROVÁ Ing. Renata Perglerová

pořizovatelka územně plánovací dokumentace

veřejná správa - územní plánování

Denisova 824, 230 02 Hlávky

tel. 320 421138

pro informaci olistit územního plánování



a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla stanovena v rámci vypracování Zadání změny č. 6 územního plánu obce Kunice v roce 2009.

Řešeným územím je správní území obce Kunice.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Území obce Kunice je z hlediska problematiky územního plánování stabilním sídelním útvarem sa 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.

c) Návrh urbanistické koncepce

včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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 zapracovány tyto nové zastavitelné plochy – číslování odpovídá číselné řadě dle územního plánu obce resp. změn č. 1 – 5.:

a) Změny uspořádání současně zastavěného území.

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

b) 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,

c) **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.

d) **Změna kvalifikace funkčního využití zastavěného území:**

- plochy chatové zástavby v m.č. Vidovice budou překvalifikovány jako plochy smíšené.
- areál zámku ve Vidovicích bude hodnocena 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.

e) **Drobné úpravy v území:**

- Stávající plochy pro zemědělskou výrobu v m.č. Všešimý 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. Všešimý je vypuštěna otočka AD, tomuto účelu již slouží veřejné plochy v centru obce.
- zastavitelné plochy 7 a 29 jsou propojeny novou místní komunikací

d) Koncepce veřejné infrastruktury **včetně podmínek pro její umístění**

Koncepce řešení dopravy

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.
- 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. Realizací pěších a cyklo komunikací nedojde k záboru lesního pozemku.
- vypouští se otočka autobusové dopravy v m.č. Všešimy v severní části obce. Problém, je vyřešen vymezením dostatečného prostoru v jádrových plochách obce.
- 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.
- revidované plochy na bydlení č. 4 a 5 budou dopravně obslouženy výhradně prostřednictvím místních komunikací.

Koncepce vodohospodářského řešení

V místní části Dolní Lomnice se zřizuje technická plocha pro umístění ČOV nebi souvisejícího technologického objektu čištění odpadních vod.

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

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

Koncepce energetického řešení

Všechny zastavitelné plochy definované touto 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 plochy</u>	<u>potřeba el. energie v kW</u>	<u>potřeba ZP v m3/hod</u>
zastavitelné plochy:			
51	nízká a rozptýlená zeleň	92 kW	16,0 m3/hod
52	nízká a rozptýlená zeleň	72 kW	13,2 m3/hod

Rozšíření hřbitova

Navržena je zastavitelná plocha č. 50, určena je jako prostorová rezerva pro rozšíření hřbitova.

Koncepce odpadového hospodářství

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

e) Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně

Územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES nejsou změnou č. 6 územního plánu dotčeny.

Významné krajinné prvky

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.

Chráněné území

ZCHÚ PP Lom Chlum není změnou č. 6 dotčeno.

Posuzování vlivů na životní prostředí

V řešeném území 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.

Záplavové území

Nejsou v území řešeném území vyhlášena. Navržené zastavitelné plochy nejsou umístěny v území s rizikem záplav. "

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

V řešeném území se vyskytuje výhradní ložisko ušlechtilého a stavebního kamene Kunice č. I 1. B3 026300 se stanoveným chráněným ložiskovým územím Kunice. Ložisko ani CHLÚ není změnou č. 6 dotčeno.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Funkční regulace území:

Funkční regulace ploch se změnou č. 6 stanovuje takto:

Plochy bydlení (BM) se doplňují takto:

Ad: Přípustné využití plochy

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.

Plochy smíšené obytné (SP) se vymezují takto:

Přípustné využití plochy:

Plochy současně zastavěného území:

Plochy, kde jsou umístěny objekty bydlení a objekty rekreace.
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 zastavitelného území 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.

Podmíněné funkční využití plochy:

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

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy pro zemědělskou výrobu a služby (ZV) se doplňují takto:

Podmíněné funkční využití plochy:

Na zastavitelné ploše č. 11 lze umístit fotovoltaickou elektrárnu.

Plochy parkové zeleně se v názvu mění na plochy veřejné parkové zeleně (PZ).

Důvodem je vymezení pojmu s cílem převoditelnosti vybraných pozemků z Pozemkového fondu ČR do vlastnictví obce.

Přípustné, podmíněné, a nepřípustné využití plochy dle platné vyhlášky o závazných částech územního plánu obce Kunice **se doplňují takto:**

Podmíněné funkční využití plochy:

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.

Prostorová regulace území:

Prostorová regulace pro navrhované zastavitelné plochy bydlení městského typu (BM), bydlení venkovského typu (BV) a plochy smíšené obytné (SP) se doplňuje takto:

Na plochách bydlení městského typu (BM) a 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.

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 neleze 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.

Prostorová regulace centrálních ploch obce (CP):

Výčet přípustných doplňkových staveb se nahrazuje takto: V území je přípustné zřizování hospodářských objektů spojených s užíváním nemovitosti.

Další podmínky využití území:

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

U zastavitelné plochy č. 43 se vypouští stanovený počet parcel RD jako podmínka pro využití této plochy.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb

včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby

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, 1227/94Důvodem zařazení je potřeba ochrany – odclonění – bytové zástavby od logistického areálu realizovaného na zastavitelné ploše č. 1.

Záplavové území

V území řešeném změnou č.6 územního plánu obce Kunice nejsou vyhlášena.

Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Opatření obsažená v platném územním plánu se nemění.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb

a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V území řešeném změnou č.6 územního plánu obce Kunice nejsou vyhlášena.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

<u>Textová část obsahuje 9 listů textové části dle následujícího obsahu:</u>		<u>strana</u>
	Základní údaje	2
a)	Vymezení zastavěného území	3
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c)	Návrh urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d)	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	5
e)	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně	6
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách	7
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	9
h)	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	9
i)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	

Výkresová část obsahuje 3 grafické přílohy v tomto složení:

I/a	výkres základního členění území
I/b	hlavní výkres
I/c	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

ČÁST II.

1.b 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

Zastavitelná plocha č. 4, určená pro funkční využití „BM – plochy bydlení městského typu“ se bude rozvíjet na podkladě územní studie.

Požadavky na zpracování územní studie:

Zástavba zastavitelné plochy č. 3 a 4+5 bude navržena podle vyhodnocení hlukové zátěže z dálnice D1. Na základě vyhodnocení hlukové zátěže budou na této zastavitelné ploše navržena protihluková opatření. Jejich realizace je 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: 10roků od vydání OOP, kterým se schvaluje změna č. 6 územního plánu obce Kunice.

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

Požadavky na zpracování 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. 3,4+5 a 7 se stanovuje na 10 roků ode dne vydání OOP změny č. 6 územního plánu obce Kunice.

Stupeň dokumentace: Změna č. 6 územního plánu obce Kunice
Pořizovatel: Obec Kunice, Středočeský kraj
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Textová část odůvodnění územního plánu
změny č. 6 územního plánu obce Kunice

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V řešeném území se vyskytují jevy, vyžadující koordinaci z hlediska širších vztahů:

Ochrana přírodního a nerostného bohatství:

- přírodní park Velkopopovicko
- nadregionální biokoridor, regionální biocentrum

Technická infrastruktura

- vodovodní převáděč Želivka - Jesenice včetně ochranného pásma
- VVTL plynovod včetně ochranného pásma
- VTL plynovod včetně ochranného pásma
- OP zařízení AČR
- VVN trasy elektro

Obsah navrhované změny územního plánu není v rozporu s výše uvedenými jevy.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Název dokumentace:	ÚP VÚC Pražský region
Pořizovatel:	Krajský úřad Středočeského kraje
Zpracovatel:	ing. arch. Milan Korner
Datum zpracování:	srpen 2006
Datum schválení:	prosinec 2002

Všechny sledované jevy jsou se změnou č. 6 územního plánu obce Kunice v souladu.

b) Údaje o splnění Zadání

Zadání změny č. 6 územního plánu obce Kunice bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 14. 1. 2009.

Změna č. 6 územního plánu obce Kunice je provedena v rozsahu, požadovaném pořizovatelem v Zadání.

Nad definovaný rámec korekcí zastavěného a zastavitelného území jsou navrženy tyto nové zastavitelné plochy:

49	plochy bydlení městského typu	0,0795
50	technické plochy	0,6674
51	plochy bydlení městského typu	0,8065
52	plochy bydlení městského typu	0,6649
53	technické plochy	0,0325

Nad definovaný rámec Zadání byla provedena změna funkčního využití zastavitelných ploch v území, které je souběžné s dálnicí D1, zde byly plochy výrobní, technické a plochy drobné výroby a služeb změněny na plochy smíšené (zastavitelné plochy č. 2,3,20,21,22, a 26, v případě zastavitelné plochy č. 4 pak na plochy bydlení městského typu.

Současně byla upravena funkční a prostorová regulace území tak, aby služební byty (byty majitelů nemovitostí na těchto smíšených plochách) splňovaly svým umístěním, dispozicí a posicí v konkrétním prostoru parametry hlukové zátěže pro obytné prostory.

V případě změny zastavitelné plochy č. 4 z funkce „drobná výroba a služby“ přímo na funkci bydlení je uloženo zpracování územní studie, která by na podkladě měření hluku z dálnice D1 navrhla na dotčené zastavitelné ploše konkrétní protihluková opatření / zeď, zemní val, prostorové uspořádání zástavby).

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Změna územního plánu je vypracována dle Zadání, schváleného v roce 2009 v rozsahu odpovídajícím předchozímu zákonu č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Skladba dokumentace a dílčí terminologie jsou upraveny ve smyslu platného stavebního zákona č. 186/2006 Sb. a souvisejících vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Rozbor udržitelného rozvoje nebyl vypracován.

Posuzování vlivů na životní prostředí

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje změna č. 6 územního plánu obce Kunice skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.

Změna územního plánu je vypracována dle Zadání, schváleného v roce 2009 v rozsahu odpovídajícím předchozímu zákonu č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Rozbor udržitelného rozvoje nebyl vypracován.

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

Zastavitelné plochy:

<u>ozn.</u>	<u>funkce</u>	<u>celkem</u>	<u>ZPF</u>	<u>ostatní</u>
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	
	mezisoučet	2,2868	2,2868	0

Změna velikosti zastavitelných ploch:

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	
mezisoučet		1,3443	1,3443	
Místní komunikace:		0,4330	0,4330	0
Veřejná zeleň: parkové plochy Všešimy		1,5319	1,5319	0
celkem		5,5960	5,5960	0

Rozpis záborů zemědělského půdního fondu v ha

	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra dílčí	výměra celkem	výměra mimo SZÚ
Změny uspořádání zastavitelného území						
49	plochy bydlení městského typu 5.32.11	IV.	orná	0,1155	0,1155	0,1155
50	technické plochy 5.26.01 5.26.11	II. II.	orná	0,6674	0,6674	0,6674
51	plochy bydlení městského typu 5.29.11 5.68.11	II. V.	TTP TTP	0,6251 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

Další zásahy do ZPF

Nejsou specifikovány.

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

Zábor PUPFL není ve změně č. 6 územního plánu obce Kunice specifikován.

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.

Výkresová část obsahuje:

- 2a) koordinační výkres
- 2c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Odůvodnění podle § 53 stavebního zákona

a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje:

Návrh Změny č. 6 územního plánu obce Kunice je v souladu se zásadami Politiky územního rozvoje České republiky schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009.

OB1 Rozvojová oblast Praha

Vymezení:

Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (jen obce v severní části), Beroun, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Černošice, Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severovýchodní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník (jen obce v jihozápadní části), Neratovice, Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní části).

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.
- c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení jednotlivých rozvojových oblastí a rozvojových os.

Platný územní plán VÚC:

Název dokumentace:	ÚP VÚC Pražský region
Pořizovatel:	Krajský úřad Středočeského kraje
Zpracovatel:	AURS, s. r. o., Ing. arch. Milan Körner
Datum zpracování:	srpen 2006
Datum schválení:	prosinec 2006

Návrh Změny č. 6 územního plánu obce Kunice je v souladu s platným ÚP VÚC Pražský region.

b) Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

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.

c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh Změny č. 6 územního plánu obce Kunice je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrhem Změny č. 6 územního plánu obce Kunice byly obeslány níže uvedené dotčené orgány, sousední obce a ostatní organizace:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
3. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6
4. Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 772/12, P. O. BOX 3, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
6. Ministerstvo zdravotnictví ČR - Český inspektorát lázní a zříděl, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
7. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
8. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
9. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
10. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
11. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
12. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
13. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
14. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
15. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 01 Benešov
16. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
17. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
18. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
19. Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Praha východ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7
20. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
21. Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
22. Městský úřad Říčany, odbor životního prostředí, Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany
23. Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany
24. Městský úřad Říčany, správních agend a dopravy, Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany

Sousední obce:

25. Město Mnichovice, Masarykovo nám. 83, 251 64 Mnichovice
26. Obec Strančice, Revoluční 383, 251 63 Strančice
27. Obec Mirošovice, Na Ohradě 190, 251 66 Mirošovice
28. Obec Pyšely, náměstí T. G. Masaryka 4, 251 67 Pyšely
29. Obec Velké Popovice, Komenského 254, 251 69 Velké Popovice

Ostatní organizace:

- 30. Povodí Vltavy, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 00 Praha 5
- 31. Zemědělská vodohospodářská správa, K Jezeru 97, 102 00 Praha 10
- 32. Pražské vodovody a kanalizace, a. s., Ke Kablu 971, 102 00 Praha 10
- 33. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
- 34. RWE Transgas Net, s. r. o., Kavčí hory Office Park, Na Hřebenech II 8/1718, 140 21 Praha 4
- 35. Obecní úřad Velké Popovice, Stavební úřad, Komenského 254, 251 69 Velké Popovice

V zákonném termínu byla doručena tato stanoviska:

Stanoviska a připomínky, která jsou v souladu s návrhem:

- 4. Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 772/12, P. O. BOX 3, 110 15 Praha 1, čj. 678-1/36148-ÚP/2010-7103/44 ze dne 15. 2. 2010
- 5. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2, čj. MZDR/2010/INV-184 ze dne 22. 1. 2010
- 6. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. 1132/2010/05100 ze dne 19. 1. 2010
- 10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 004933/2010/KUSK-OŽP/Mer ze dne 1. 2. 2010
 - odbor životního prostředí
 - zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
 - zákon č. 289/1995 Sb., o lesích,
 - zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší
 - zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
 - odbor dopravy
 - odbor kultury
- 13. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2, čj. 25-12.1/10/20.103/PS ze dne 21. 1. 2010
- 15. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL-215/8/2010-KO ze dne 27. 1. 2010
- 18. Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-1506/ČJ-2010-0100MN ze dne 15. 2. 2010
- 19. Městský úřad Říčany, odbor životního prostředí, Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany, čj. 1495/2010/OŽP-00354 ze dne 3. 3. 2010

Připomínky ostatních organizací, které byly obeslána a nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem:

32. RWE Transgas Net, s. r. o., Kavčí hory Office Park, Na Hřebenech II 8/1718, 140 21 Praha 4, čj. 260/10/OVP/Z ze dne 4. 2. 2010

Stanoviska, ve kterých jsou uplatněny připomínky:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. 92/500/10(4513/ENV/10) ze dne 1. 3. 2010

Upozorňují na výhradní ložisko ušlechtilého a stavebního kamene Kunice č.I 1. B3 026300 se stanoveným chráněným ložiskovým územím Kunice, které by mělo být v územně plánovací dokumentaci zakresleno a v textu komentováno, včetně citace §18 a §19 zák 44/1988Sb.- horní zákon v platném znění, pro povolování staveb nesouvisejících s těžbou. Ložisko leží vedle revidované plochy drobné výroby u dálnice D1.

Vyhodnocení: Hranice výhradního ložiska budou zakresleny v grafické části dokumentace a požadovaný text bude doplněn do textové části návrhu.

8. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1

- Správa železniční dopravní cesty, s. o., Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, čj. 10162/2010-OKS ze dne 22. 2. 2010

Z hlediska výhledu železniční dopravy sleduje SŽDC územní rezervu pro vedení nové stopy železniční tratě v rámci projektu „Nová trať Praha - Bystřice u Benešova“, jehož součástí je i případné napojení vysokorychlostní tratě směr Brno. Tato trať je sledována v rámci projednávaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Vyhodnocení: Územní rezerva je v platné územně plánovací dokumentaci respektována, pořizovaná změna se územní rezervy nedotkne.

- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4, čj. 938-ŘSD-10-311 ze dne 11. 2. 2010

Upozorňují, že plocha SP (změna funkce na plochy technické vybavenosti) nacházející se v severní části k. ú. obce Kunice zasahuje do OP stávající dálnice D1. K umístění této lokality do OP stávající dálnice D1 je nutné povolení příslušného správního úřadu dle §32 zákona o pozemních komunikacích 13/1997 Sb. U této lokality požadujeme, aby dopravní obsluha a připojení bylo řešeno prostřednictvím místních komunikací a silnic nižších tříd tak, aby nevznikala nová připojení na dálnici D1.

Vyhodnocení: Povolení s výstavbou v OP dálnice není předmětem územního plánu, ale navazujícího stupně projektové dokumentace (územní, popř. stavební řízení). Napojení lokality bude na komunikace krajského, popř. místního významu.

Dále upozorňují na skutečnost, že lokality 4 a 5 (bydlení městského typu), které se nacházejí v blízkosti stávající dálnice D1, mohou být zasaženy negativními vlivy ze silniční dopravy (hluk, vibrace, emise, imise). Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena z prostředků ŘSD ČR. Dále požadujeme, aby dopravní obsluha a připojení těchto ploch bylo řešeno prostřednictvím místních komunikací a silnic nižších tříd tak, aby nevznikala nová připojení na stávající dálnici D1.

Vyhodnocení: Upozornění bude uvedeno v textové části návrhu.

- Centrum dopravního výzkumu, v. v. i., Divize rozvoje dopravy-pracoviště Praha, Thámova 7, 186 00 Praha 8, čj. 60/2010 ze dne 2. 3. 2010

Odkazují na upozornění uvedená ve vyjádřeních SŽDC, o. s. a ŘSD ČR.

Vyhodnocení: Viz návrhy vyhodnocení u SŽDC, s. o. a ŘSD ČR

10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 004933/2010/KUSK-OŽP/Mer ze dne 1. 2. 2010

- odbor životního prostředí

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

Upozorňují, že na území obce Kunice se nachází zvláště chráněné území (dále jen ZCHÚ), konkrétně přírodní památka „Lom Chlum“. V grafické příloze územního plánu, respektive předkládané

změny územního plánu, jsou chybně zaznamenány hranice ZCHÚ PP Lom Chlum. Dále je ve stávajícím územním plánu toto území chybně označováno jako Chráněné území „Chlum“. Tato skutečnost se sice netýká současně navržených jednotlivých změn, nicméně orgán ochrany přírody požadujeme nápravu.

Vyhodnocení: V grafické části budou hranice a označení upraveny dle uvedeného požadavku.

19. Městský úřad Říčany, odbor životního prostředí, Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany, čj. 1495/2010/OŽP-00354 ze dne 3. 3. 2010

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích

Zrněna č. 20 - Nesouhlasí se změnou výměry.

Vyhodnocení: Velikost plochy bude ponechána dle platné ÚPD.

Změna č. 50 - Souhlasíme za podmínky, že hranice zastavitelné plochy bude kopírovat hranici vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.

Vyhodnocení: V kontaktu s touto lokalitou se nenachází lesní pozemky stávající ani navrhované.

Změna č. 51 - Souhlasíme za podmínky, že hranice zastavitelné plochy bude kopírovat hranici vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků. (Oplocení a další stavby budou umístěny 30 m a více od okraje lesních pozemků.)

Vyhodnocení: Podmínka bude uvedena v regulativech pro tuto lokalitu.

Plochy chatové zástavby m. č. Vidovice budou překvalifikovány jako plochy smíšené - souhlasíme se změnou funkčního využití za podmínky, že pozemkům určeným k plnění funkcí lesa, které již neplní funkce lesa, bude těmto pozemkům odňato plnění funkcí lesa, tj. majitel pozemku požádá o trvalé odnětí pozemku plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení: Tato podmínka se týká následujícího stupně projektové dokumentace a v textové části této změny na ni může být pouze upozorněno.

Silážní jáma v m. č. Vidovice bude využita jako plocha technická - souhlasíme za podmínky, že nedojde k dotčení lesního pozemku parc.č. 588/1 k. ú. Dolní Lomnice u Kunic.

Vyhodnocení: Jedná se o plochu vymezenou stávající silážní jámou a nebude rozšiřována. Přesto bude podmínka uvedena v regulativech u této lokality.

Koncepce řešení dopravy - 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 - souhlasíme za podmínky, že nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa p. č. 553, 554/2 a 556/1.

Vyhodnocení: Přesná trasa komunikace bude vymezena v územním, popř. stavebním řízení a bude s orgánem státní správy lesů projednána.

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

Upozorňují na zjištěné nedostatky v grafické části předložené změny ÚP, které požadují odstranit:

- zakreslit přesnou hranici přírodního parku Velkopopovicko
- zakreslit plochy asanace - statek Chlum
- vypuštění vodních ploch pod lokalitou č.7 - Pod Hůrou
- vypuštění vodní plochy na části pozemku parc.č. 758/2 k.ú. Kunice u Říčan
- používání grafických značek, které nejsou zařazeny do legendy - např. Pod zlámaným křížem
- jakým způsobem přešla plocha č. 28 (pozemek parc.č. 552/4 k.ú. Dolní Lomnice u Kunic - plocha pro tělovýchovu a rekreaci) do funkčního využití louky, pastviny, zahrady a sady
- doplnit ochranné pásmo dálnice
- jakým způsobem byly do ÚP obce zaneseny cyklostezky případně cyklotrasy

Vyhodnocení: Případné nalezené nedostatky vznikly při zpracování převzetím staršího podkladu - pro veřejné projednání bude dokumentace upravena dle správného podkladu.

Upozorňují, že pozemky parc.č. 1580/4 a 1666/1, k. ú. Všešimy jsou registrovanými VKP. Z tohoto důvodu požadujeme zajištění ochrany tohoto přírodního prvku. Záměr zástavby, či jiných činností na pozemcích, bude předem řádně projednán se zdejším orgánem ochrany přírody. Prosíme doplnit do textové části změny ÚP obce.

Vyhodnocení: Požadavek bude doplněn do textové části návrhu.

Plánovanou změnou dojde k poškození porostního pláště lesního pozemku parc.č. 1889/2, k.ú. Všešimy, což je nežádoucí. Požadujeme zachovat původní stav.

Vyhodnocení: Ochrana lesa není v kompetenci k vyjádření tohoto orgánu - přesto lze konstatovat, že vzhledem k tomu, že k ochraně lesa se vyjádřil dotčený orgán podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, bude tento požadavek akceptován.

Dle grafické části změny ÚP obce jsou pozemky parc.č. 560/1, 560/24 a 552/27, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic rozdělené na plochy č. 51 a č. 52 (tzn. změna na zástavbu městského typu) a zbyváající část pozemků přechází v grafické části návrhu změny ÚP obce na parkovou zeleň (dle našeho názoru je nutné, aby změnou ÚP obce prošla i tato změna - z výhledové sportovní plochy na veřejnou zeleň). Pokud bude provedena změna na veřejnou zeleň, zdejší orgán ochrany přírody bude souhlasit i se zařazením ploch č. 51 a č. 52 pro zástavbu. Nicméně dalším požadavkem je redukce plochy určené pro zástavbu směrem k lesnímu pozemku parc.č. 553, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic tak, aby nedošlo k poškození porostního pláště lesa.

Vyhodnocení: Poznámka je ze strany dotčeného orgánu zbytečná, protože dílčí změny jsou definovány tak, jak je požadováno. Ohledně ochrany lesa lze vyhodnotit stanovisko dle předchozího bodu.

Prosíme ujasnit pojmy- veřejná zeleň (grafická část), veřejná parková zeleň - textová část. O jakou zeleň se tedy jedná? Pokud změna zavádí nové funkční využití plochy - veřejná zeleň, požadujeme stanovení regulativů.

Vyhodnocení: Pojmy bude vyjasněny v textové části.

Změna č. 53 (ČOV Dolní Lomnice): Souhlasíme se změnou umístění ČOV v Dolní Lomnici. Prosíme doplnit, jakým způsobem došlo k úpravě území v prostoru určeném pro ČOV v Dolní Lomnici (viz.schválený územní plán obce). Dle grafické části změny ÚP obce stávající ČOV zůstává. Na ústních jednáních bylo vždy řečeno, že jde o změnu umístění ČOV (z pozemku parc. č. 90/2, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic na pozemek parc. č. 97/1, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic), nikoliv o umístění souvisejícího technického objektu čištění odpadních vod.

Vyhodnocení: Jedná se o variantní řešení s využitím jedné z ploch na základě zpracované projektové dokumentace, která lokalitu upřesní. Po upřesnění lokality bude v další změně nevyužitá lokalita z ÚPD jako rezerva pro ČOV vyjmuta.

Plochy u odvodňovacího příkopu - prosíme zdůvodnit, proč plochy nízké zeleně přecházejí do ploch parkové zeleně (sloužící pro potřeby obyvatel navazující zástavby RD), do kterých, při Vámi navrhované změně regulativů PZ mohou být vkládány účelové objekty související s využitím a údržbou parkových ploch.

Vyhodnocení: V textové části v regulativech pro danou lokalitu budou vymezeny přípustné a nepřípustné stavby a vyjmenovány prvky, které bude možné v lokalitě umístit - např. lavičky, odpadkové koše, lesní dětská hřiště, otevřené altány.

Upozorňují, že vodní tok s břehovým porostem je významným krajinným prvkem ze zákona a je ze zákona chráněný před poškozováním a ničením. Pozemek parc. č. 1192, k. ú. Kunice u Říčan je navíc registrovaným VKP. Požadujeme zajištění ochrany VKP (stanovením takového funkčního využití území a regulativů, které zajistí ochranu přírodních prvků).

Vyhodnocení: Lokalita bude ponechána ve velikosti dle stávající ÚPD.

Dále požadujeme zdůvodnit zařazení ploch jako VPS.

Vyhodnocení: Požadavek bude doplněn do textové části - jedná se o odclonění bytové zástavby od logistického areálu.

Upozorňují na článek č. 7 obecně závazné vyhlášky č. 1/2002 týkající se vodních ploch a vodních toků - tzn. v řešeném území musí být důsledně dodržován manipulační pruh š. 6m podél břehů vodních toků včetně vyčištění a odbahnění koryt vodních toků a vodních nádrží.

Vyhodnocení: Jedná se o obecnou podmínku, která může být uvedena v textové části návrhu.

Jakým způsobem bude zajištěná dopravní obslužnost ke stavební části pozemku parc. č. 1227/1, k. ú. Kunice u Říčan?

Vyhodnocení: Trasa navržené části komunikace bude doplněna do grafické části návrhu.

Prostorová úprava zastavitelných ploch č. 19 a č. 20 bude doplněna o liniovou zeleň - prosí upřesnit jak.

Vyhodnocení: Zeleň bude v rámci lokality určena procentem zeleně a liniová zeleň nebude navržena.

Ukončení zástavby pravého úbočí údolnice m. č. Vidovice bude ukončeno veřejnou parkovou zelení (předpokládáme, že jde o část pozemků parc. č. 560/1, 560/24 a 552/27, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic). Prosíme doplnit regulativ veřejné zeleně.

Vyhodnocení: Dle výše uvedeného budou v textové části návrhu stanoveny regulativy pro zeleň.

Stávající vodní plocha na Kunickém potoce. Nesouhlasíme se změnou funkčního využití z vodní plochy na nízkou zeleň. Odstranění vodní plochy nebylo v rámci ukončeného správního řízení povoleno a její ponechání bylo potvrzeno i odvolacím orgánem KÚSK. Trváme na stávajícím funkčním využití území.

Vyhodnocení: Bude ponecháno dle platné ÚPD a z této změny bude tato dílčí změny vyřazena.

Plochy chatové zástavby m.č. Vidovice budou překvalifikovány jako plochy smíšené - souhlasíme za předpokladu, že se nejedná o lesní pozemky.

Vyhodnocení: Ochrana lesa není v kompetenci k vyjádření tohoto orgánu - přesto lze konstatovat, že vzhledem k tomu, že k ochraně lesa se vyjádřil dotčený orgán podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, bude tento požadavek akceptován.

Areál zámku ve Vidovicích bude hodnocený jako centrální plocha obce - souhlasíme za podmínky drobné redukce plochy. Budou respektovány přírodní prvky v území, tzn. vodní tok pozemek parc. č. 581/51, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic s břehovým porostem na části pozemku parc. č. 564, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic a rybník parc. č. 567, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic s částí pozemku parc. č. 568, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic. Přírodní prvky budou zařazeny do neurbanizovaných ploch (ne parková zeleň).

Vyhodnocení: Plocha vodní plochy pro rybník bude zachována dle platné ÚPD a ohledně vodního toku se jedná se o obecnou podmínku, která může být uvedena v textové části návrhu.

Plocha chatové zástavby naproti zámku ve Vidovicích bude využita jako veřejný prostor - parkoviště. Pokud se jedná o pozemek parc. č. 520/1, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic, souhlasíme.

Vyhodnocení: Jedná se o citovaný pozemek.

Silážní jáma (parc. č. 240/2, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic) v m. č. Vidovice bude využita jako plocha technická - souhlasíme za podmínky, že nebude dotčený lesní pozemek parc. č. 588/1, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic - VKP ze zákona. Prosíme doplnit do text. části.

Vyhodnocení: Ochrana lesa není v kompetenci k vyjádření tohoto orgánu - přesto lze konstatovat, že vzhledem k tomu, že k ochraně lesa se vyjádřil dotčený orgán podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, bude tento požadavek akceptován.

Plocha 19 - viz. výše. Registrovaný VKP.

Vyhodnocení: Požadavek bude respektován a vzhledem ke stavu VKP bude jednáno o přesném umístění ploch a ochraně tohoto VKP.

Vypuštění parkoviště pod zámek ve Vidovicích - za podmínky, že parkovací plochy budou umístěny v rámci plochy označené jako centrální plocha obce nebo na pozemku parc. č. 520/1, k. ú. Dolní Lomnice u Kunic, souhlasíme.

Vyhodnocení: Jedná se o tento pozemek, jak je výše uvedeno.

Nová místní komunikace spojující plochy 7 a 29 bude vycházet z reálného stavu - současného rozdělení pozemků, tzn. přemostění vodního toku bude umístěno u pozemku parc. č. 622/13, k. ú. Kunice u Říčan (komunikace). Vámi navrhované propojení je umístěno na pozemku parc. č. 647/24, k. ú. Kunice u Říčan - pozemek určený pro zástavbu.

Vyhodnocení: Bude zapracováno do textové části

Není pravdou, že VKP nejsou dotčeny změnou č. 6 ÚP obce - viz. např. propojovací komunikace v průmyslové zóně, případně propojení plochy č. 7 s plochou č. 29. Prosíme upravit dle skutečného stavu.

Vyhodnocení: Bude zapracováno do textové části.

Do ploch parkové zeleně lze vkládat účelové objekty související s využitím a údržbou parkových ploch - prosíme blíže specifikovat, jedná se např. o altány, lavičky, oplacení.

Vyhodnocení: Jak je uvedeno ve vyhodnocení výše ke stejnému požadavku: V textové části v regulativech pro danou lokalitu budou vymezeny přípustné a nepřípustné stavby a vyjmenovány prvky, které bude možné v lokalitě umístit - např. lavičky, odpadkové koše, lesní dětská hřiště, otevřené altány.

Dále upozorňují, že plochy parkové zeleně jsou často plochami VKP a plochami ÚSES -umístění objektů bude vždy řádně projednáno a odsouhlaseno zdejším orgánem ochrany přírody (tzn. nemusí být povoleno).

Vyhodnocení: Projednávání umístění jednotlivých objektů není součástí ÚPD, ale projektové dokumentace.

Nová komunikace přes Kunický potok - nesouhlasíme s nově navrženým přemostěním vodního toku. Rozšíření areálu DMA bylo několikrát projednáno na zdejším odboru životního prostředí. K záměru přemostění byla uplatněna i písemná stanoviska, která byla k záměru přemostění pro nákladní auta ze strany vodoprávního úřadu a orgánu ochrany přírody negativní. Posledním řešením, které bylo odsouhlaseno VÚ a orgánem ochrany přírody bylo přemostění lávkou pro pěší (šíře cca 2), které je v současné době předmětem prováděného správního řízení. Přístup pro nákladní automobily byl pro etapu I a II areálu povolený příslušným SÚ po stávající komunikaci, přístup pro III etapu bude řešený po komunikacích - viz. schválený územní plán obce. Výstavbou lávky, inženýrských sítí a následně nové komunikace pro kamiony dojde k totální likvidaci přírodního prvku, což je pro zájmy ochrany přírody nepřijatelné.

Vyhodnocení:

V současnosti je přes potok povolena lávka a změna respektuje tento návrh s rozšířením pro přejezd vozidel mezi objekty areálu. V textové části v regulativech pro propojení území bude uvedeno, že přemostění bude mít max. šířku 3,6 m s min. zásahem do VKP a bude sloužit pouze pro přejezd vozidel mezi objekty areálu.

Nová komunikace pro plochy č. 51 a č. 52 - souhlasíme, za podmínky že jejich pokračováním pro pěší a cyklo nedojde k záboru lesního pozemku - prosíme doplnit do text. části změny ÚP obce.

Vyhodnocení: Ochrana lesa není v kompetenci k vyjádření tohoto orgánu - přesto lze konstatovat, že vzhledem k tomu, že k ochraně lesa se vyjádřil dotčený orgán podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, bude tento požadavek akceptován.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách

Z návrhu jsou vypuštěny navržené vodní plochy (část ploch) na pozemcích parc. č. 758/2, k. ú. Kunice u Říčan a pod lokalitou Pod Hůrou. Žádáme zdůvodnění změny návrhu.

Vyhodnocení: Lokalita Pod Hůrou - bude ponechán stávající stav dle platného územního plánu a jeho změn. Vodní plocha označená v předchozí územně plánovací dokumentaci na parc. č. 758/2 byla retenční nádrž pro logistický areál - tento areál má vybudovanou retenční nádrž na vlastním pozemku a plochu pro retenční nádrž již není nutné mít na tomto pozemku vymezena.

Při návrhu „centrální plochy obce“ u zámku ve Vidovicích požadujeme ponechat nezastavěné zelené manipulační plochy šířky min. 6 m podél břehu potoka a rybníka a navrhnout dostatečné zelené plochy umožňující zasakování dešťových vod.

Vyhodnocení: Jedná se o obecnou podmínku, která bude doplněna do textové části návrhu.

K návrhu změny využití plochy vodní plochy na nízkou zeleň na pozemku parc. č. 652/1 v k. ú. Kunice u Říčan sdělujeme, že nyní ani nikdy do budoucna, nebudeme souhlasit s terénními úpravami znemožňujícími využití tohoto pozemku jako retenčního prostoru pro případnou akumulaci povodňových vod. S návrhem změny využití pozemku pouze za podmínky, že majitel pozemku bude souhlasit s využitím plochy pro příp. zaplavení povodňovými vodami bez dalších nároků na náhradu škody-požadujeme upravit do textové i výkresové části.

Vyhodnocení: Změna vodní plochy na zeleň bude z projednávání vyjmuta a bude ponechána jako vodní plocha dle platné ÚPD.

ČOV v Dolní Lomnici - nemáme námítky proti návrhu ploch pro umístění ČOV, ale požadujeme do ÚPO zřetelně uvést, že se jedná o variantní řešení s využitím jedné z obou ploch.

Vyhodnocení: Požadavek bude doplněn do textové části návrhu.

Doporučujeme navrhovateli uvést do textové části povinnost stavebníků řešit likvidaci dešťových vod z nově zastavovaných ploch již v rámci parcelace pozemků. Do vodních toků nesmí po výstavbě odtékat větší objem vody než před výstavbou.

Vyhodnocení: Doporučení bude v návrhu změny akceptováno.

Připomínky ostatních organizací, které byly obeslány a nejsou dotčeným orgánem:

28. Povodí Vltavy, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 00 Praha 5 , čj. 3698/2010-PVL ze dne 22. 1. 2010

V rozvojových lokalitách pro bydlení bude uveden plánovaný počet objektů, bude stanovena koncepce likvidace splaškových odpadních vod.

Vyhodnocení: V dokumentaci je uveden počet EO, což je z hlediska nakládání s vodami postačující údaj. Koncepce likvidace splaškových vod je již vymezena v platné ÚPD a je platná pro celé území obce - není nutné stanovovat koncepci pro jednotlivé dílčí změny.

Poznámka: Ostatní organizace byly obeslány z důvodu možnosti upřesnění údajů o území. Veškeré připomínky těchto organizací bereme pouze jako informativní a pokud dotčené orgány neuvedly k uvedeným připomínkám svá stanoviska, tak je nemusíme akceptovat. Z důvodu objektivity bylo provedeno jejich vyhodnocení.

e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a tím pádem vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v zadání Změny č. 6 územního plánu obce Kunice požadováno.

f) Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo v zadání Změny č. 6 územního plánu obce Kunice požadováno.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze jako rozšíření, popř. doplnění stávajících zastavitelných ploch v jednotkách jednotlivých parcel s cílem dosažení shody mezi parcelací a definovaným zastavěným a zastavitelným územím.