

Stupeň dokumentace: Změna č. 10 územního plánu obce Kunice
Pořizovatel: Obecní úřad Kunice
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

**Změna č. 10 územního plánu obce Kunice Odůvodnění
změny č. 10 ÚPO Kunice – textová část**

*ing. arch. Ladislav Komrska
projektant*

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č. 10 územního plánu obce Kunice

Pořizovatel:

*Obecní úřad Kunice, pošta 251 63 Strančice, okres Praha - východ
Ing. Renata Perglerová*

Zpracovatel (projektant):

ing. arch. Ladislav Komrská, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Určený zastupitel:

Ing. Jan Rubeš, starosta obce

1.	Postup při pořízení změny č. 10 územního plánu obce Kunice	3
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a)	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
2b)	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	15
2c)	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	15
2d)	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	16
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3a)	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4	17
3b)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	17
3c)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	17
3d)	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	17
3e)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	18
3f)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	25
4a)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	
4b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	26
4c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	26
4d)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	26
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	27
6.	Vyhodnocení připomínek	27

1. Postup při pořízení změny č. 10 územního plánu Kunice

Zastupitelstvo obce Kunice na svém zasedání dne 25. 6. 2024 rozhodlo o obsahu a o pořízení Změny č. 10 ÚPO Kunice.

Obecní úřad Kunice zaslal žádost na KÚ SK o vydání stanoviska podle zákona č. 1014/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 1000/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal stanovisko, kterým nevyžaduje vyhodnocení rozsahu změny č. 10 ÚPO Kunice z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA) a vyloučil vliv změny č. 10 ÚPO Kunice na soustavy NATURA.

Další postup bude doplňován po jednotlivých krocích.

2. Výsledek přezkoumání územního plánu

2a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Podnětem změny č. 10 ÚPO Kunice bylo vymezení dalších podmínek zastavitelné plochy Z.9, vůči které bylo využití a dalšímu rozvoji pozastaveno rozhodnutím obce o stavební uzávěře.

Změna č. 10 ÚPO Kunice stanovuje další podmínky pro využití této zastavitelné plochy prostřednictvím Regulačního plánu z vlastního podnětu, který je v této změně č. 10 ÚPO Kunice obsažen.

Součástí změny č. 10 je celková revize textu a uspořádání textové i grafické části dle vyhlášky 500/2006., Sb. a 501/2006 Sb., v platném znění, tzn. včetně Standardizace.

Součástí změny č. 10 ÚPO Kunice jsou dílčí korekce využití zastavěného území bez změny koncepce, jak je v ÚPO Kunice vymezena.

V rozsahu výše uvedeného obsahu je rozsah změny č. 10 ÚPO Kunice přezkoumán – vyhodnocen soulad územního plánu obce s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR – aktualizace č. 10, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7.

Územní plán respektuje Politiku územního rozvoje ČR, schválenou Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění:

- Aktualizace č. 10 schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015,
- Aktualizace č. 2 schválené Vládou ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 3 schválené Vládou ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 4 schválené Vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021,
- Aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,
- Aktualizace č. 6 schválené Vládou ČR usnesením č. 542 ze dne 19. 8. 2023,
- Aktualizace č. 7 schválené Vládou ČR usnesením č. 89 ze dne 7. 2. 2024.

Ad) Republikové priority

Rozsah změny č. 10 ÚPO Kunice je relevantní vůči těmto prioritám PÚR:

(14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Komentář:

Změna č. 10 ÚPO Kunice obsahuje korekce textu, které zpřesňují pravidla ochrany hodnot v území z hlediska sídelní struktury zejména vůči veřejnému prostoru a to v důsledku opakovaných zkušeností města s prosazováním osobních záměrů na úkor kvality sídelní struktury jako celku.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního

půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář:

Charakter krajiny není rozsahem změny č. 10 ÚPO Kunice dotčen, mění se názvy systému ÚSES a ploch s rozdílným způsobem využití dle Standardizace ÚP.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Komentář:

Dynamický rozvoj řešeného území vyžaduje nezbytnost stabilizace veřejné infrastruktury, ve vztahu k potřebám obce. Změnou č. 10 ÚPO je zobrazen aktuální stav postupného naplňování záměrů původního ÚPO Kunice, slouží mimo jiné k revizi slučitelnosti cílové velikosti obce vůči stavu, kapacitám a možnostem veřejné infrastruktury.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech

Komentář:

Změna č. 10 ÚPO Kunice se vymezuje vůči aktuálnímu stavu technické infrastruktury a obsahuje požadavek zřízení (rozšíření) technické infrastruktury před umísťováním konkrétních staveb zastavitelných ploch.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Komentář:

ÚPO Kunice vymezuje pojem veřejných prostranství stanovuje podmínky pro jeho využití. Veřejné prostranství je základem hodnoty vnitřního prostoru urbanizovaného území.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Komentář:

Město vynakládá významné prostředky na posílení systému zásobování území vodou včetně využití vlastních zdrojů, relevantní výstupy jsou zpracovány do rozsahu změny č. 10 ÚPO Kunice.

Ad) Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Řešené území je v rámci ORP Říčany součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha (čl.40).

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, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- c) Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Komentář:

Rozsah změny č. 10 ÚPO Kunice stabilizuje sídlo ve stávajícím rozsahu a zpřesňuje podmínky využití urbanizovaného území se zřetelem na nadčasové vybavení území veřejnou infrastrukturou.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR):

Změna č. 10 ÚPO Kunice byla přezkoumána vůči Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje vydaným 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012 a následnými aktualizacemi č. 10, 2, 3, 6, 7, 10 a 11 (poslední aktualizace č. 101 vydaná usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 040-27/2023/ZK ze dne 18.9.2023).

Ad A. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - požadavky vůči ÚPO Kunice:

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
 - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
 - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

Komentář:

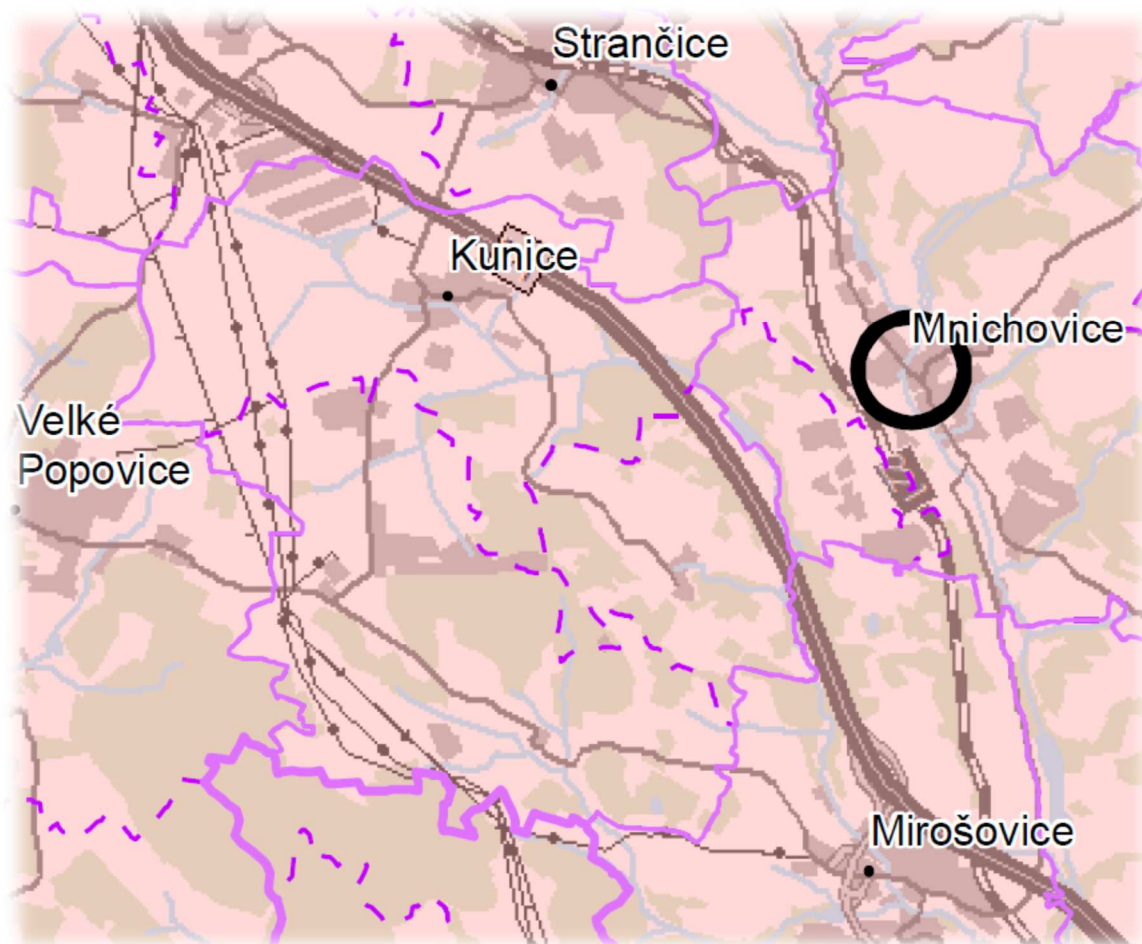
ÚPO Kunice akceptuje urbanistickou celistvost zastavěného území a zpřesňuje podmínky jeho využití a využití vymezených rozvojových ploch. Změnou č. 10 ÚPO Kunice se mění podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (textová část), změna textové a grafické části se nad rámec vymezení vztahuje k úpravě ÚPO Kunice dle Standardu ÚPD. Změna č. 10 ÚPO Kunice vymezuje podmínky pro využití nezastavěných částí řešeného území a podmínky pro koexistenci s vymezeným systémem ekologické stability.

Ad B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu - požadavky vůči ÚP Kunice

(10) ZÚR zpřesňují vymezení **OB1** Metropolitní rozvojové oblasti Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):

g)

ve správním obvodu ORP Říčany: Babice (Babice), Březí (Březí u Říčan), Čestlice (Čestlice), Dobřejovice (Dobřejovice), Doubek (Doubek), Herink (Herink), Hrusice (Hrusice), Jevany (Jevany), Kaliště (Kaliště u Ondřejova, Lensedly), Kamenice (Ládví, Stířín, Těptín), Klokočná (Klokočná), Kostelec nad Černými Lesy (Kostelec nad Černými Lesy, Svatbín), Kostelec u Křížků (Kostelec u Křížků), Kozojedy (Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy), Křenice (Křenice u Prahy), Křížkový Újezdec (Čenětice, Křížkový Újezdec), **Kunice (Dolní Lomnice u Kuníc, Kunice u Říčan, Všešimy)**,



Obr.: Výřez z grafické přílohy ZÚR SK: výkres A1 – výkres uspořádání kraje

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;
- b) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;
- c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;
- d) při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras a CHKO Křivoklátsko a dále na hodnoty vyhlášených přírodních parků;
- e) územní rozvoj obcí ve správních obvodech ORP sousedících s územím hl. m. Prahy vzájemně koordinovat s rozvojovými aktivitami hlavního města;

- f) koordinovat územní rozvoj měst a obcí, zejména Beroun – Králův Dvůr a Neratovice – Libiš a dále obcí, kde již došlo ke spojení zastavěných území;
- g) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků:

Komentář:

ÚPO Kunice akceptuje současný stav rekreačních aktivit, založených na plochách individuální rekreace a to jako mezní, kdy jejich další rozvoj vykazuje rizika narušení přírodních hodnot území. Změnou č. 10 ÚPO Kunice není význam a rozsah ploch rekreace dotčen

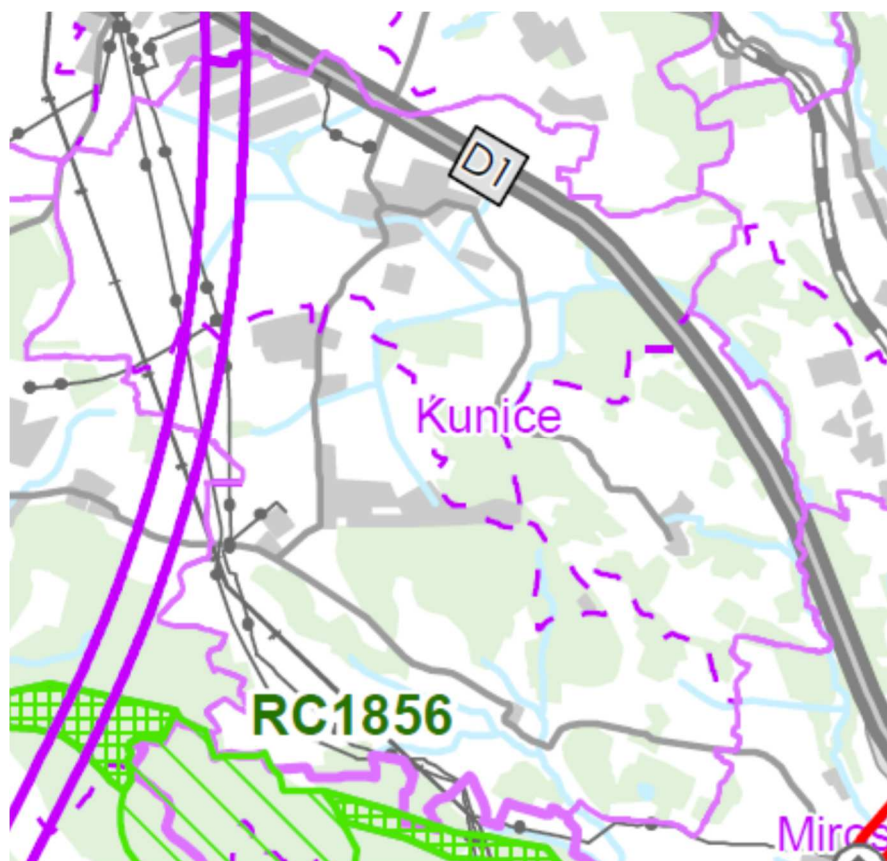
SZ část řešeného území zasahuje do přírodního parku Velkopopovicko, tato část území není změnou č. 10 ÚPO Kunice dotčena.

Ad C. Specifické oblasti

Komentář:

Řešené území není součástí specifické oblasti.

Ad D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, úses a územních rezerv



Obr.: Výřez z grafické přílohy A.2: Plochy a koridory, včetně ÚSES

ZÚR vymezují vůči řešenému území koridor vysokorychlostní trati D 204, jižní hranice řešeného území je v kontaktu s regionálním biokoridorem RK 1288.

D.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

D.1.1.2. Železniční doprava

Řešeným územím prochází koridor D204 – železniční trať Praha – Bystřice u Benešova.

(129) ZÚR stanovují pro vybrané koridory železniční infrastruktury republikového významu specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování takto:

d) koridor D204 – železniční trať Praha – Bystřice u Benešova:

- minimalizovat vlivy na přilehlou obytnou zástavbu okolních sídel (Svěstice, Otice, Svojšovice, Kunice, Řehenice, Benešov, Bystřice, Mokrá Lhota, Poříčí nad Sázavou, Týnec nad Sázavou, Lojovice, Velké Popovice) včetně splnění hlukových limitů u veškeré chráněné zástavby v povrchových úsecích stavby, a to i v období výstavby,
- minimalizovat střety se zastavitelnými plochami v Benešově, Bystřici, Kunicích a Velkých Popovicích,
- minimalizovat dopady výstavby na kulturní dědictví a na historickou kulturní krajinu, přitom respektovat kulturně historické hodnoty v území a minimalizovat vliv na předměty ochrany NKP Zámek Konopiště,
- minimalizovat vlivy na režim a jakost povrchových a podzemních vod, zejména v tunelových úsecích stavby,
- minimalizovat zásah do lesních porostů na území obce Strančice (k. ú. Otice u Svojšovic),
- minimalizovat vlivy na:
 - předměty ochrany EVL Dolní Sázava,
 - funkčnost dotčených segmentů ÚSES (NK61 Štěchovice – Chraňbožský les, RK1201 Grybla – Tejček, RK1318 Šiberna – Lutov,
 - na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků Hornopožárský les a Velkopopovicko,
 - vydatnost a jakost vodních zdrojů Velké Popovice-Habří jímací objekty I a IV, Velké Popovice-Krámský, Křivá Ves a Bystřice).

Komentář:

ÚPO Kunice vymezuje koridor VRT ve stanoveném rozsahu, do koridoru nezasahují žádné záměry ÚPO Kunice, které by omezily využití tohoto koridoru.

D.3. Společné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí

(190) ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury následující společné požadavky na rozhodování z hlediska minimalizace negativních vlivů na obyvatelstvo a životní prostředí:

a) obyvatelstvo:

- minimalizovat vlivy dopravních staveb na kvalitu obytného prostředí, zejména přednostním zajištěním minimalizace vlivů emisí a hlukové zátěže za tímto účelem v úsecích s prokázanými vlivy zajistit územní podmínky pro realizaci nezbytných ochranných opatření;
- v blízkosti silničních a železničních koridorů nevymezovat plochy pro obytnou zástavbu a dále stavby pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely jakož i funkčně obdobné stavby;
- při umísťování nových areálů výroby, skladování nebo občanského vybavení v blízkosti ploch a koridorů zohledňovat aktuální stav hlukové a imisní zátěže dotčeného území ve vztahu k riziku možného překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění nové stavby.
- zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě;

b) povrchové a podzemní vody:

- minimalizovat vlivy na odtokové poměry dotčeného území, vymezení koridorů, které procházejí záplavovým územím; směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách;
- v případě koridorů zasahujících do ochranných pásem vodních zdrojů 1. a 2. stupně zajistit nenarušení vydatnosti a jakosti dotčených zdrojů;

- pro odvádění srážkových vod v zastavitelných plochách využívat dostatečně vodné recipienty, preferovat řešení, která umožňují jejich další využití nebo zasakování v závislosti na místních podmínkách.
- c) biodiverzita:
- minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty chráněných krajinných oblastí, nenarušit ochranné režimy vymezených území I. a II. zón;
 - minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost maloplošných zvláště chráněných území a funkčnost segmentů nadregionálního a regionálního ÚSES;
 - v případě koridorů se zjištěným rizikem možného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost dotčených lokalit a oblastí;
- d) krajina:
- minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků a krajinných památkových zón;
 - minimalizovat narušení vizuálního uplatnění významných přírodních a kulturně historických dominant v krajině;
 - vytvářet podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů
- e) půda:
- minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v 1. a 2. třídě ochrany ZPF;
 - minimalizovat zábor do PUPFL a lesních porostů, především do lesů zvláštního určení a lesů ochranných;
- f) kulturní a historické hodnoty území:
- minimalizace vlivů na kulturně historické hodnoty památkově chráněných území;
- g) horninové prostředí:
- minimalizace vlivů na výhradní ložiska nerostných surovin

Komentář:

Záměry dle ZÚR jsou v ÚPO Kunice zapracovány, nevykazují a tedy nevyžadují opatření z hlediska čl. 190 ZÚR. Změnou č. 10 ÚPO Kunice nejsou záměry D204 dotčeny.

D.4. Plochy a koridory ÚSES

(191a) ZÚR SK vymezují níže uvedené plochy a koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně. Biocentra a biokoridory jsou vymezeny jako rámcové plochy a koridory pro zpřesnění v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí.

(191b) ZÚR vymezují níže uvedené koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně v proměnlivé šíři.

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

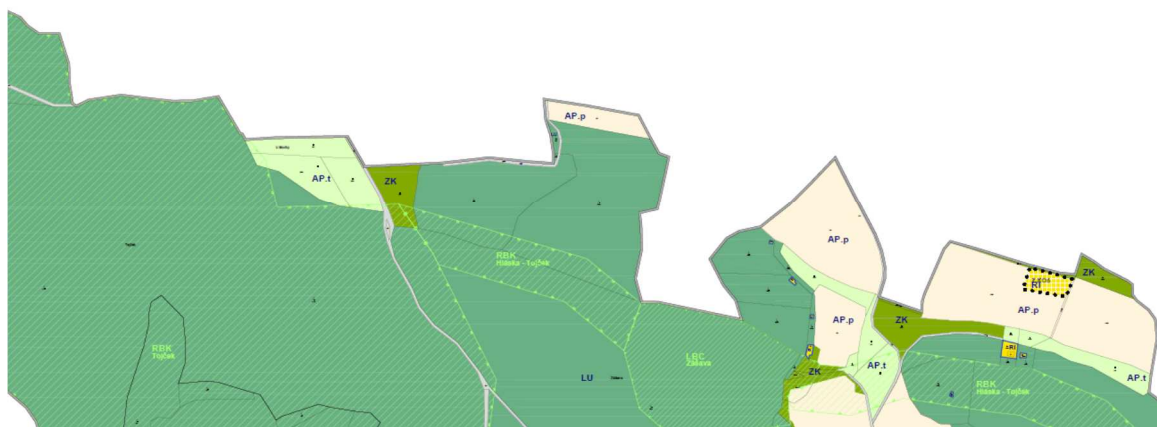
- regionální biokoridory: 1288 Hláska - Tojček

Komentář:

Jižní okraj řešeného území je v kontaktu s RBC Tojček a RBK 1288 Hláska – Tojček. V tomto kontaktním prostoru nevymezuje ÚOP Kunice žádné záměry.



Obr.: Jižní okraj řešeného území



Obr.: Průběh RBC Tojčeka a RBK 1288 Hláška – Tojček v navazujícím území obce Pyšely.

Ad E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

E.1 Přírodní hodnoty území kraje

- (197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:
- b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality
 - i) skladebné části ÚSES.

ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

Komentář:

Systém ÚSES vymezený v ZÚR není změnou č. 10 ÚPO Kunice dotčen.

E.2 Kulturní hodnoty území kraje

E.3 Civilizační hodnoty území kraje

Komentář:

Specifikované kulturní a civilizační hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

Ad F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

(206) ZÚR stanovují tyto společné zásady:

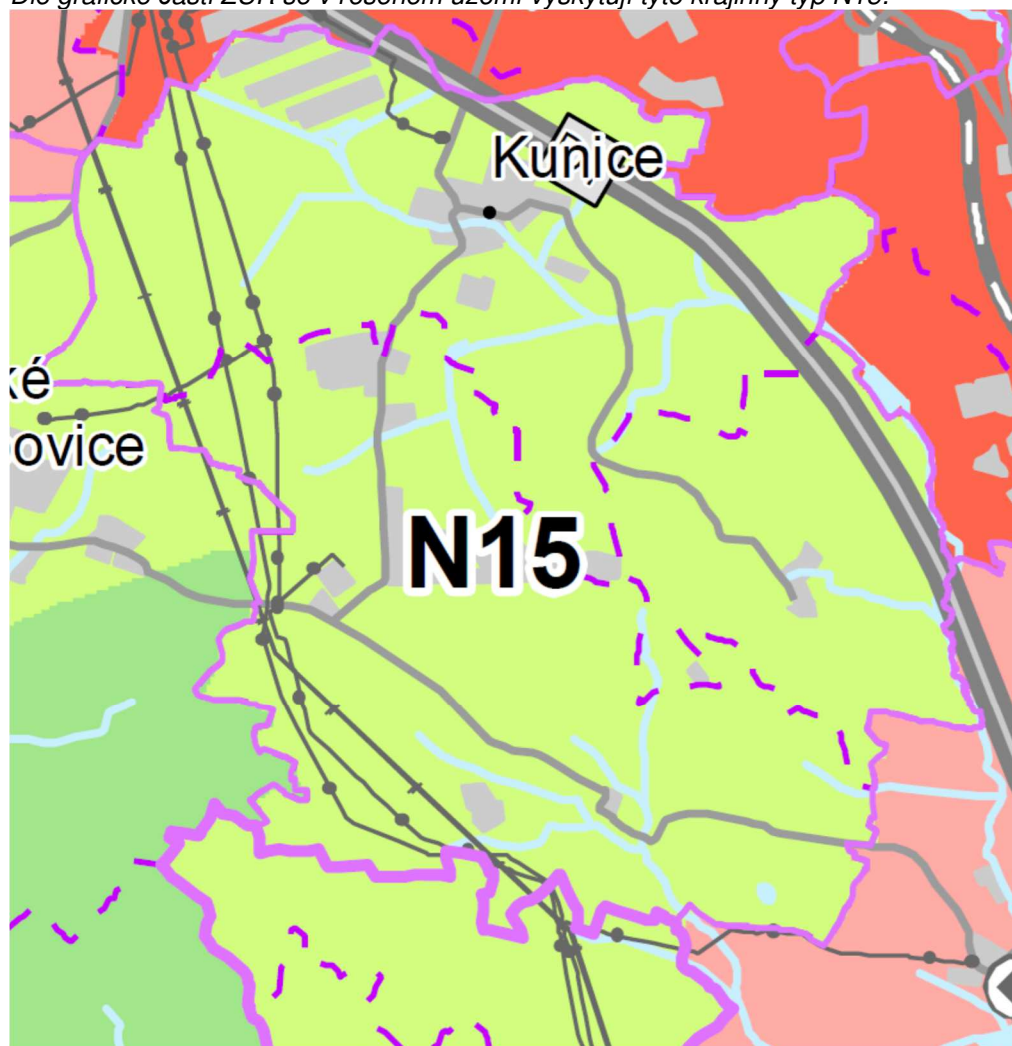
- a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;
- b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmiřování následků změny klimatu;
- c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;
- d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;
- e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;
- f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;
- g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraji;

- h) nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;
- i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;
- j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu.
- k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).
- l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.
- m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

Dle grafické části ZÚR se v řešeném území vyskytují tyto krajinný typ N15:



Obr: Výřez z grafické části ZÚR A.3: Výkres krajin, pro které se stanovují cílové kvality
V řešeném území se cílové kvality krajiny vztahují k N – krajina výrazně polyfunkční

(218) ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

- a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;
- b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;
- c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;
- b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
- c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

Komentář:

Řešené území vykazuje shodné znaky vůči vymezení v ZÚR, přičemž krajinné znaky jsou v ÚPO Kunice respektovány a nejsou dotčeny.

Skladba území v porovnání sídlo – krajina je dána morfologií terénu – silným kontrastem lesních masivů a zemědělské půdy s vysokým podílem trvalých travních porostů.

ÚPO Kunice sleduje, respektuje a chrání přirozené procesy v krajinně podél vodních toků, veškeré remízy a další přírodní skupiny zeleně. Změnou č. 10 ÚPO Kunice není takto nastavené přijetí krajiny změněno.

Ad G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

G.1. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

(230) ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

D204 Koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice – Bystřice u Benešova - Říčany

Komentář: Koridor je ve změně změny č. 10 ÚPO Kunice vymezen v požadovaném rozsahu.

Ad H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

(238) ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části a zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR25. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí:

Pro řešené území je stanovena koordinace těchto výstupů ZÚR Středočeského kraje:

- dopravní infrastruktura: D204
- ÚSES: RC 1856, RK 1288

Komentář:

Požadavky ZÚR jsou převzaty: zpracován je koridor D204, kontakt s RC 1856, RK 1288 je vypořádan.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Územní plán 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.

Změna č. 10 ÚPO Kunice zpřesňuje podmínky využití území z hlediska zachování a ochrany architektonických hodnot.

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 1083/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování

Ad § 18 SZ, odst. 2:

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, vymezením veřejného prostoru a podmínek pro stabilizaci a rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury v nejnútnejším rozsahu, zabezpečujícím definovaný rozvoj území a uplatněním požadavků na veřejný prostor jako sídelní hodnotu území.

Ad § 18 SZ, odst. 6:

6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Do nezastavěného území jsou mimo rozvoj sídla pro bydlení umístěny výhradně plochy technické infrastruktury potřebné pro realizaci systému zásobování vodou, a rozvoj VVTL a VTL plynovodů.

2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Plochy s rozdílným způsobem využití

Výroková část ÚPO Kunice je změnou č. 10 ÚPO Kunice zpracována v rozsahu vyhlášky č. 418/2022 Sb. ze dne 9. prosince 2022.

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 1083/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování jsou vypořádány ÚPO Kunice, změna č. 10 uplatňuje akcent vůči těmto úkolům:

Úkoly ad § 19, odst. 1a), 1b)

- a) zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území

Požadavek na hodnotu veřejných prostranství, zpřesnění podmínek dalšího zahušťování sídelní struktury.

Úkol ad 1d)

- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

Změna č. 10 ÚPO Kunice zpřesňuje podmínky prostorového uspořádání a na vliv staveb na veřejný prostor jako základní hodnotu řešeného území.

Úkol ad 1e)

- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území

Změna č. 10 ÚPO Kunice zpřesňuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Vychází z negativních zkušeností prosazování soukromých zájmů na úkor kvality prostředí jako celku.

Úkol ad 1j)

- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Změny v území nejsou v tomto smyslu ve změně č. 10 ÚPO Kunice vymezeny.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 10 ÚPO Kunice je zpracována v souladu s relevantními právními předpisy.

Kapitola bude doplněna po získání stanovisek dotčených orgánů.

3. Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona

3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu zejména:

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení je uvedeno v kapitole 2.

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal stanovisko k podnětu pořízení změny č. 10 ÚPO Kunice zkráceným postupem, ve kterém nebyl uplatněn požadavek dotčeného orgánu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 1000/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje návrh změny č. 10 ÚPO Kunice skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

3d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Změna č. 10 ÚPO Kunice vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území neobsahuje.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vymezení zastavěného území je aktualizováno k 28. 6.2024.

Změna č. 10 ÚPO Kunice:

- zpřesňuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a podmínky využití území prostřednictvím korekce podmínek ploch s rozdílným způsobem využití,
- vymezuje a vypouští plochy s rozdílným způsobem využití,
- mění výrokovou část ÚPO Kunice dle Standardizace ÚP.

Ad: Zpřesnění urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a podmínek využití území prostřednictvím korekce podmínek ploch s rozdílným způsobem využití,

Kapitola 1b) - koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot – výrokové části změny č. 10 ÚPO Kunice propojuje možnosti rozvoje území s přípravou a rozvojem technické infrastruktury, vyžaduje koordinaci soukromých záměrů s přípravou území. Vypučuje rozvoj území bez potřebné dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 10 ÚPO Kunice současně vymezuje záměry na umístění vodojemu Zebrov, trasy výtlačných vodovodů z přivaděče Želivka i místních zdrojů. Zpřesňuje plochu ČOV Kunice a vymezuje pozice STL plynovodů pro rozvoj místní části Zaječice. Podkladem pro vymezení je projektová dokumentace těchto staveb, v případě stl plynovodu grafický podklad správce plynovodu.

Kapitola 1c) - návrh urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně vymezuje změny zastavitelných ploch a ploch přestavby – viz dále samostatný text, obsahuje aktuální výčet rozvojových ploch a změnu jejich značení, kdy v souladu se standardizací – viz dále samostatná kapitola – upravuje jejich indexy.

Současně jsou samostatnými indexy K1 – K7 označeny návrhové plochy krajinné a prakové zeleně vymezené ÚPO Kunice, které neměly indexové značení.

Kapitola 1d) - koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístění – vymezuje podmínku připravenosti dopravní a technické infrastruktury, která musí předcházet povolením jednotlivých záměrů včetně uplatnění nástroje „plánovací smlouvy“, která vymezí pravidla pro převzetí staveb a zařízení veřejné infrastruktury ze strany soukromých investorů správy městy Kunice.

Změna č. 10 ÚPO Kunice obsahuje zákresy tras inženýrských sítí, které jsou převzaty z konkrétních investičních akcí města (vodovod, splašková kanalizace, stl. plynovod).

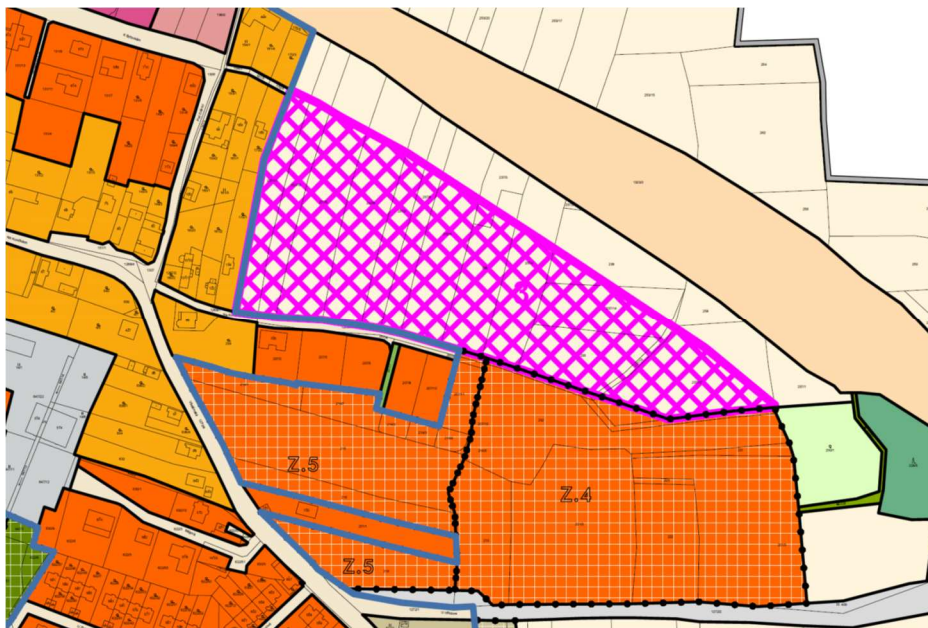
Změna č. 10 ÚPO Kunice rovněž zpřesňuje podmínky dopravy v klidu, v principu požaduje, aby potřeby parkování byly realizovány na pozemku, ke kterému se vztahují.

Kapitola 1e) – zpřesňuje označení prvků územního systému ekologické stability dle Standardu ÚP a to beze změny jejich vymezení v ÚPO Kunice.

Ad: Vymezení a vypuštění ploch s rozdílným způsobem využití:

Změna č. 10 ÚPO Kunice vypouští tyto zastavitelné plochy:

- zastavitelnou plochu č. 3, určenou původním ÚPO Kunice pro občanskou vybavenost.



Plocha nebyla v průběhu platnosti ÚPO Kunice k využití iniciována, občanská vybavenost je v mezidobí vydání ÚPO stabilizovány vůči rozsahu sídla.

- zastavitelnou plochu č. 48, určenou původním ÚPO Kunice pro zemědělskou výrobu a ochranou (izolační zeleň).



Plocha byla vymezena v souvislosti s úpravami areálu Chlum, ke kterým nedošlo, areál původního statku již neexistuje a původní záměry nebyly nijak realizovány

Změny v území:

Změnou č. 10 se vypouští zastavitelná plocha 23 (plochy pro tělovýchovu a rekreaci) a nahrazuje plochou K.10.4 (ZZ) - zeleň – zahrady a sady – 0,6711 ha.

- Z.10.1 plocha silniční (DS) – 0,6711 ha



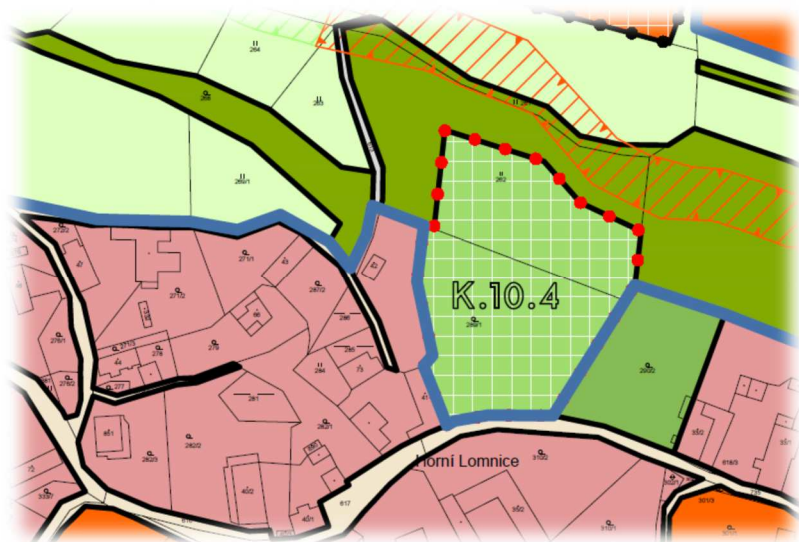
- P.10.2 plochy OV – sport (OS)- 0,0627 ha



- P.10.3 plochy veřejných prostranství všeobecné (PU) – 0,2046 ha.

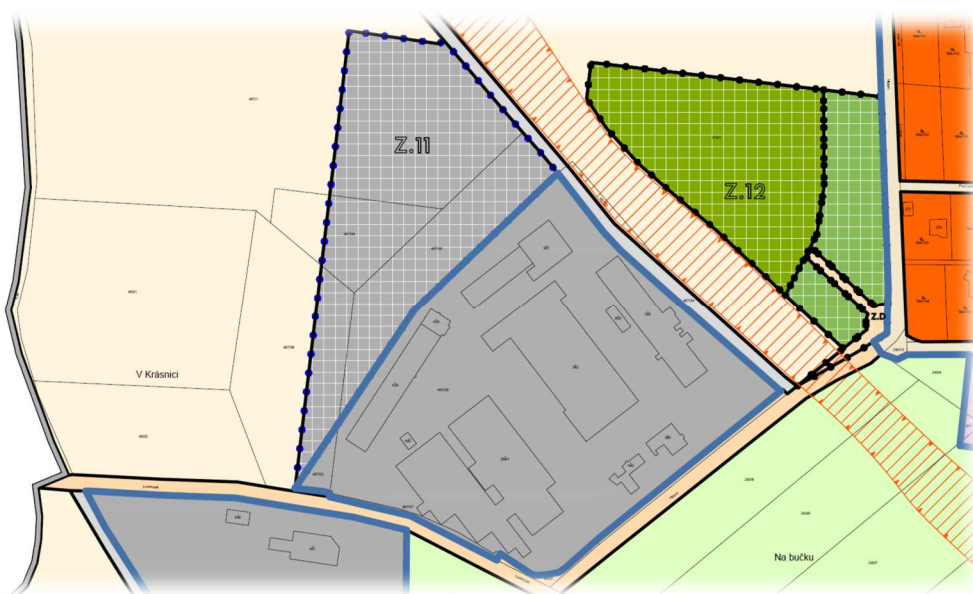


- K.10.4 plocha zeleně – zahrady a sady namísto zeleně parkové a plochy OV – sportovní a rekreační plochy č. 23



Změnou č. 10 ÚPO Kunice se vypouští předpokládané pěší propojení přes zastavitelnou plochu č. 7 – tato trasa je vzhledem k vlastnickým vztahům nerealizovatelná.

Změnou č. 10 ÚPO Kunice se mění tvar a posice plochy č. 11 – výroby a sklady.



Vymezení podnětu na vydání regulačního plánu zastavitelné plochy Z.09 z vlastního podnětu

Změna č. 10 ÚPO vymezuje výrokovou částí Zadání regulačního plánu plochy Z.09. Na tuto zastavitelnou plochu se vztahuje stavební uzávěra obce, změnou č. 10 Úpo Kunice (vydáním) a zpracováním regulačního plánu bude umožněno její plnohodnotné využití.

Jedná se o významnou rozvojovou plochu obce s výrazným podílem menších pozemků = vlastnických vztahů, které by živelnou zástavbou představovaly riziko řádného zhodnocení rozvojového potenciálu obce.

Zadání vymezuje požadavek rozvoje uliční sítě na platformě spojitě kompozice veřejných prostranství, vymezuje vztah k zastavěnému území, okolní krajině i propustnost. Rozvoj území bude etapizován.

Změna výrokové části ÚPO Kunice ve smyslu standardu vybraných částí územně plánovací dokumentace

Transformace výrokové části je provedena v rozsahu vyhlášky č. 418/2022 Sb. ze dne 9. prosince 2022, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 1064/2022 Sb.

Transformace se týká:

- a) změny názvů ploch s rozdílným způsobem využití (dále ploch RZV)
- d) grafického zobrazení stanovených příloh výrokové části územního plánu obce či jeho změny:
 - ve výkresu základního členění (1a)
 - v hlavním výkresu (1b)
 - ve výkresu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací (1c)

Označení dle ÚPO Kunice:

Označení dle Z10 ÚPO Kunice

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

CP	-	centrální plochy obce	SC	smíšené obytné centrální
BM	-	plochy bydlení městského typu	BI	bydlení individuální
BV	-	plochy bydlení venkovského typu	BV	bydlení venkovské
SP	-	smíšené plochy	SV	smíšené obytné venkovské
CH	-	plochy chatové zástavby	RI	rekreace individuální
OV	-	plochy občanské vybavenosti	OU	občanské vybavení všeobecné
TP	-	plochy technické vybavenosti	TU	technická infrastruktura všeobecná
SR	-	plochy pro tělovýchovu a rekreaci	OS	občanské vybavení - sport
DV	-	plochy pro drobnou výrobu a služby	VD	výroba drobná a služby
VS	-	plochy pro výrobu a sklady	VL	výroba lehká
			VS	skladové areály
ZV	-	plochy pro zemědělskou výrobu	VZ	výroba zemědělská a lesnická
PZ	-	parková zeleň	ZP	zeleň – parky a parkově upravená zeleň
NZ	-	nízká a rozptýlená zeleň	ZZ	zeleň – zahrady a sady
			ZS	zeleň sídelní ostatní
			ZK	zeleň krajinná
	-	plochy určené k plnění funkce lesa	LU	lesní všeobecné
	-	orná půda		

- louky, pastviny, zahrady a sady
- vodní plochy a vodní toky
- plochy pro komunikace

- AP.p zemědělské – pole
- AP.t zemědělské – trvalé travní porosty
- WT plochy vodní a vodních toků
- DS doprava silniční
- DX doprava jiná

Z 10 ÚPO Kunice zobrazuje jako samostatné plochy RZV:

- PU veřejné prostranství všeobecné
- OH občanské vybavení - hřbitovy

Porovnání ploch RZV:

ÚPO Kunice:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

CP		CENTRÁLNÍ PLOCHY OBCE
BM	BM	PLOCHY BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU
BV	BV	PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
SP	SP	SMÍŠENÉ PLOCHY
CH		PLOCHY CHATOVÉ ZÁSTAVBY
OV	OV	PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
TP	TP	PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI
SR		PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A REKREACI
DV		PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU A SLUŽBY
VS	VS	PLOCHY PRO VÝROBU A SKLADY
ZV	ZV	PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
PZ	PZ	VEŘEJNÁ PARKOVÁ ZELEN
NZ	NZ	NÍZKÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEN
		PLOCHY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
		ORNÁ PŮDA
		LOUKY, PASTVINY, ZAHRADY A SADY
VP	VP	VODNÍ PLOCHY A VODNÍ TOKY

Změna č. 10 ÚPO Kunice

stav	návrh	
BV	BV	bydlení venkovské
BI	BI	bydlení individuální
RI		rekreace individuální
OU	OU	občanské vybavení všeobecné
OS	OS	občanské vybavení - sport
OH	OH	občanské vybavení - hřbitovy
PU	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZP	ZP	zeleň - parky a parkově upravené plochy
ZZ	ZZ	zeleň - zahrady a sady
ZS	ZS	zeleň sídelní ostatní
ZK	ZK	zeleň krajinná
SV		smíšené obytné venkovské
SC		smíšené obytné centrální
DS	DS	doprava silniční
DX		doprava jiná
TU	TU	technická infrastruktura všeobecná
VL	VL	výroba lehká
VD		výroba drobná a služby
VS		skladové areály
VZ		výroba zemědělská a lesnická
VD	VD	výroba drobná a služby
VZ	VZ	výroba zemědělská a lesnická
WT	WT	vodní plochy a toky
AP.p		zemědělské - pole
AP.t		zemědělské - trvalé travní porosty
LU		plochy lesní všeobecné

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V mezidobí vydání ÚPO Kunice jsou v řešeném území realizovány dílčí záměry v jižní části města Kunice. S ohledem na krátký časový odstup je postupně realizována příprava technické infrastruktury.

Změna č. 10 ÚPO Kunice nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Změna č. 10 ÚPO Kunice obsahuje revizi – aktualizaci zastavěného území a zobrazuje aktuální výčet rozvojových ploch.

4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)

4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Postavení obce v systému osídlení:

Správní území obce Kunice je situováno náhorní plošně SZ okraje Benešovské pahorkatiny, která vytváří v pohledových vztazích vůči hlavnímu městu a městu Říčany hlavní pohledový horizont. Obec Kunice včetně Vidovic další místní části – Dolní Lomnice a Všešimy jsou pak umístěny v závěru lokálních vodotečí, krajinné depresi, která se nachází pod úrovní hlavního horizontu krajiny a měřítkem zástavby se již neprojevují.

Severní částí správního území prochází dálnice D1 včetně přesahu komerčního využití MÚK – exit D15 Velké Popovice – Strančice.

Obec a její místní části jsou izolovanými sídelními útvary, v docházkové vzdálenosti však navazuje zastavěné území sousedních územních jednotek – Velké Popovice a Strančice, přičemž indice na propojení sídel do jednoho urbanizovaného souboru neohrožují.

Do západní části správního území zasahuje přírodní park Velkopopovicko včetně přesahu lesních masivů. Kontakt s přírodním parkem je možný prostřednictvím turistických a cykloturistických tras.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Silniční síť

Silnice III. třídy zprostředkují propojení řešeného území do Velkých Popovic, Mirošovic a Strančic. Přes Strančice je rovněž prostřednictvím silnice II/101 přístupná MÚK na dálnici D1. Urbánní vazba Kunice – Strančice se nadále posiluje zejména přibližováním obytné zástavby ve Strančicích. Důležitým impulsem byla realizace chodníku podél spojovací komunikace (silnice).

Železniční síť

Sousedním správním územím prochází - mimo řešené území - celostátní železniční trať Praha - Benešov – Tábor – České Budějovice. Nejbližší železniční stanicí jsou Strančice.

Účelové komunikace

Účelové komunikace propojující řešené území se sousedními územními jednotkami jsou určeny pro správu zemědělské krajiny a lesa, územím prochází cyklostezka 0025, která je součástí projektu Ladův kraj. Údolnicí Lomnického potoka (tj. přes m.č. Horní a Dolní Lomnice) prochází naučná stezka Krajinou Ringhofferů.

Energetické trasy

Řešeným územím prochází stávající trasy VVN 110 kV a VVTL plynovodu.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

V řešeném území nejsou vymezeny nadmístní systémy ÚSES, lokální ÚSES pak navazuje na sousední území.

Do jižní části území přesahuje přírodní park Velkopopovicko.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

Změna č. 10 ÚPO Kunice je zpracována v rozsahu, jak bylo předloženo zastupitelstvu obce (ZO) Kunice a následně usnesením ZO přijato:

1. Formální úprava textové části podle platné vyhlášky 500/2006 Sb. – názvy kapitol, pojmy
2. Formální úprava výrokové části podle Standardu ÚP
3. Změna bude zpracována nad aktuální mapou katastru nemovitostí včetně případné úpravy ploch s rozdílným způsobem využití dle hranice pozemků katastrální mapy
4. Věcná úprava textové části:
 - úprava/doplnění podmínek využití území jednotlivých funkčních ploch, a to zejména v souvislosti s tím, že změna bude pořizována s prvky regulačního
 - bude vložen výklad pojmů
5. Změny v uspořádání území:
 - bude prověřeno vypuštění, popřípadě úprava či etapizace zastavitelných ploch č. 3, 23, 39, 48;
 - bude prověřena potřeba etapizace využití dalších zastavitelných ploch,
 - aktualizována velikost a tvar zastavitelné plochy č. 11 podle skutečného stavu v území (provedení FVE společnosti Bonavita),
 - bude prověřena změna využití území:
 - parc. č. 1309/3 v k. ú. Kunice na plochu dopravní infrastruktury podle skutečného stavu;
 - parc. č. 584/15 v k. ú. Dolní Lomnice u Kunic z funkčního využití SP – smíšené plochy na funkční využití SR – plochy pro tělovýchovu a rekreaci v souladu se standardem územních plánů;
 - možnosti vymezení nové komunikace přes pozemek parc. č. 1227/121 v k. ú. Kunice, která propojí ulice Na Skalce a Na Kopánku;
 - místní komunikace od rybníka Žlabka přes plochu č. 7 do ulice U Zlatého potoka;

Komentář:

Výklad pojmů je připojen ke kapitole 1f) výrokové části, jedná se zejména o zpřesnění pojmu „zastavěné území“, „podzemní podlaží“ a „podkroví“.

Vypuštěny jsou plochy č. 3 a 48, plochy 23 a 39 jsou akceptovány.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 10 ÚPO Kunice neobsahuje další záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 10 ÚPO Kunice nejsou vymezeny další rozvojové plochy. Zastavitelná plocha 23 (občanské vybavení – sport a rekreace) byla nahrazena plochou „zeleň – zahrady a sady“ v souladu se stávajícím využitím tohoto pozemku (289/1 - zahrada) a vymezeným přesahem do pozemku (262 – trvalý travní porost) dle ÚPO Kunice (oboje k.ú. Dolní Lomnice)..

5. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Text bude doplněn.

6. Vyhodnocení připomínek

Text bude doplněn.