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

Příloha č. 1 Odůvodnění změny č. 10 ÚPO Kunice
Srovnávací text

Text změny č. 10 je takto barevně odlišen.
Úprava textu pro opakované veřejné projednání je takto barevně odlišena
Vypuštěný text je pro přehlednost zvýrazněn ~~*kurzívou a přeškrtnutím*~~

Obsah

Základní údaje 2

1a) Vymezení zastavěného území 3

1b) Základní koncepce rozvoje území obce 3

1c) Urbanistická koncepce 11

1d) Koncepce veřejné infrastruktury 25

1e) Koncepce uspořádání krajiny 34

1f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 40

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 60

2e) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 61

2f) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, ... 63

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 73

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 Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Určený zastupitel:

Ing. Jan Rubeš, starosta obce

1a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je aktualizováno ke dni 27.6.2024.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

1a výkres základního členění území
1b hlavní výkres
2a koordinační výkres

1b) Základní koncepce rozvoje území obce

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

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

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

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

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

Atraktivita prostředí je z hlediska kritérií občana umocněna těmito argumenty:

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

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

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

- pro další zástavbu území budou především využity plochy uvnitř sídel (současně zastavěného území)
- nové plochy zastavitelného území naváží organicky na současné osídlení. Charakter výstavby bude odpovídat krajinnému rázu, požadovány budou jednoduché hmoty staveb s šikmými střechami. Výstavba bude respektovat ochranné pásmo lesa.
- nové plochy nebudou umísťovány tam, kde by z hlediska dálkových (horizontálních) pohledů měnily krajinu

- výstavba mimo hranice současně zastavěného území nebude povolena, pokud nebude vybudována odpovídající technická infrastruktura - vodovod, kanalizace, retenční nádrže.

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

Změnou č. 3 se na prostor dálniční odpočívky, čerpací stanice PHM umísťuje. Odpočívka je rozšířena do velikosti, která je nezbytná pro umístění komplexního provozu čerpací stanice. Současně byly prodlouženy dálniční připojovací resp. nájezdové pruhy tak, aby jejich parametry odpovídaly normovým požadavkům. Umístění čerpací stanice do současné odpočívky neměnilo globálním způsobem uspořádání přírodních hodnot v území. Dopravní vazby čerpací stanice jsou na současné těleso dálnice, nutné připojení na inženýrské sítě a odvodnění lze realizovat v bezprostředním okolí. Ve smyslu požadavku odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje jako DOSS z hlediska ochrany zájmů životního prostředí, je paralelně s návrhem změny územního plánu č. 3 vypracováno hodnocení vlivu změny ÚP na životní prostředí (SEA).

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

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

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

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

~~*A.a) Hlavní cíle řešení*~~

~~*Základním cílem řešení je potřeba uspořádání současně zastavěného území a nových zastavitelných ploch do vyvážených urbanizovaných celků a to samostatně pro část obce (dále č.o.):*~~

- ~~*Kunice,*~~
- ~~*Vidovice,*~~
- ~~*Všešímy,*~~
- ~~*Horní Lomnice,*~~
- ~~*Dolní Lomnice.*~~

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

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

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

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

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

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

Změna č. 1 územního plánu obce Kunice reaguje na nevyhovující řešení zastavitelné plochy č. 25 resp. 30 z pohledu cílů obce Kunice.
Problémy v další investorské přípravě těchto zastavitelných ploch jsou patrné při hodnocení zastavitelné plochy č. 25 pozemku pro veřejně prospěšnou stavbu ve vztahu k pravidlům, která jsou stanovena pro převod takových pozemků ze správy pozemkového fondu na obec.

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

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

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

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

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

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

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

Změna č. 9 ÚPO Kunice řeší podnět majitele pozemku na optimalizaci hranice zastavěného území pro bydlení v č.o. Kunice a podněty obce na dílčí korekci zastavěného území. Součástí změny č. 9 ÚPO Kunice je oprava grafických chyb, vzniklých při přepisu ÚPO Kunice včetně změn do nové katastrální mapy, resp. úplného znění ÚPO Kunice po změně č. 8.

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

Směrný územní plán - 1974
Zpracovatel má k disposici textovou část směrného územního plánu z r. 1974
v rozsahu:
- *směrný územní plán*

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

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

Koncept územního plánu obce 1998

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

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

Přehled základních změn v konceptu územního plánu obce

- **limity území:**

  Přidány jsou tyto limity využití území:
  - CHLÚ,
  - OP přírodní památky,
  - hranice přírodního parku Velkopopovicko,
  - OP zemědělských provozů,
  - OP průmyslových provozů,
  - BP VVTL plynovodu,
  - významný krajinný prvek,
  - chráněný strom,
  - OP ČOV,
  - PHO vodárenského zařízení.

- **hranice současně zastavěného území:**
  - aktualizována dle vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení.

- **funkční využití území:**

  Přidána je funkce „ centrální plochy “, která by měla lépe vyjádřit variabilitu využití jádrových ploch obce při požadavku na zachování architektonického výrazu tohoto prostředí.

  Přidána funkce „ smíšené obytné území “, která vystihuje skutečný stav osídlení, tj. v tomto případě přítomnost chatové zástavby, bydlení venkovského i městského typu v jednom území.

- **řešení ploch:**
  - vypuštěn je areál golfového hřiště,
  - zapracována plocha pro průmyslovou zónu Kunice – Strančice,
  - změny ploch pro bydlení (popis dle původního konceptu):
    - Kunice - zrušeny plochy v jižní části (jižně od Vidovického potoka),
    - Všešímy - zmenšeny plochy v lokalitě Na dolíčku a v prostoru býv. zemědělských ploch ve východní části,
    - Dolní Lomnice - zrušena lokalita Višňovka, zmenšeno zastavitelné území v centrální části obce a jižní části Horní Lomnice,
  - motokrosový areál přizpůsoben požadavkům ochrany přírody.

- **ochrana přírody:**
  - zavedeny významné krajinné prvky,
  - stanoveno OP přírodní památky Chlum,

- stanoveny hranice vymezených biokoridorů úz. systému ekologické stability.

- **plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů:**
  - zákres ložiska stavebního kamene včetně CHLÚ

- **technické vybavení území:**
  - aktualizace tras a nároků na energie podle funkčního využití ploch,
  - kanalizace:
    - navrženy samostatné ČOV pro části Kunice, Všešímy a Dolní Lomnice,
    - navržen systém retenčních nádrží pro zachycení dešťových vod,
  - vodovod:
    - navrženy trasy vodovodní soustavy pro zásobování obcí SORJ – Dobrovolný svazek obcí Region jih,
  - plynovod:
    - zakreslena trasa VVTL (TRANSGAS),
    - zakreslena trasa VTL DN 100 do Velkých Popovic,
  - el. energie:
    - aktualizovány stávající trafostanice?
  - dálkové kabely:
    - zakresleny nové trasy.

- **veřejně prospěšné stavby:**
  - specifikován nový návrh veřejně - prospěšných staveb.

- **etapizace výstavby:**
  - navržen nový model etapizace změn v území.

- **další projektové podklady:**

  - nadregionální a regionální ÚSES - účelová mapa MMR a MŽP ČR
  - STL plynovodní rozvody Kunice
    (Profi Jihlava s.r.o., U kasáren 2 586 01 Jihlava říjen 1998, zak.č. KUN-98070)
  - RD Lomnice - kanalizace, vodovod
    (AQUA-EKO, projekční kancelář, Pražská 493, Č.Bud., zak.č. 20 015, srpen 2000)
  - SUDOP Praha, a.s.
    (OMTO Velké Popovice, stavba UPS Petříkov, Kunice, Lojovice zak.č. 94-3215-301, 03/95)
  - BRM s.r.o., Kyjevská 45, 301 57 Plzeň - Dům pečovatelské služby Kunice, zak.č. 20 904, únor 2000

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

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

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

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

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

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

A.c) Vyhodnocení splnění souborného stanoviska územního plánu obce

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

V návrhu územního plánu jsou zapracovány všechny pokyny souborného stanoviska.
V celkovém řešení jsou naplněním pokynů tyto odchylky:
- dle čl. 12 souborného stanoviska je respektován požadavek na rozšíření LBK podél zastavitelné plochy č. 36. Rozšíření LBK je na úkor plochy č. 36, která se tak zmenšila z původních 19600 na 18600 m2,
- dle čl. 12 souborného stanoviska je požadováno odstranit kolizi LBK s plochami SR a ZV v lokalitě Pod Višňovkou - trasa přes plochu ZV je ponechána, neboť plocha ZV bude asanována.
Dále došlo k dílčím úpravám zastavitelných ploch, zde je celková bilance:
Údaj není k 1.1.2020 aktuální

A.d) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Návrh územního plánu sleduje veškeré cíle územního plánování, jak jsou specifikovány v § 2, odst. 1 stavebního zákona.
Na vymezeném území podle katastrálních území obce je provedena analýza současně zastavěného území a stanovena urbanistická koncepce, stabilizováno členění území podle funkčních ploch.
Při tvorbě urbanistické koncepce se vychází z krajinného rázu, umístění sídla v krajině a jsou plně respektovány zájmy ochrany přírody. Na této platformě je stanoven rozsah a prostorové regulativy zastavitelných ploch.
V návrhu
územního plánu je navrženo technické uspořádání území, zásobování území energiemi a stanoveny vodohospodářské zásady. Současně je navržená časová koordinace dalšího rozvoje území.

Změna č. 1 a změna č.3 územního plánu obce Kunice respektuje požadavky vyplývající z ÚP VÚC Pražský region.
V době zpracování čistopisu změny č. 1 a změna č.3 územního plánu obce Kunice je zpracován koncept územního plánu velkého územního celku Pražského regionu. Zpracovatelem je firma AURS, Pod Slovany 2076, 128 00 Praha 2, Ing. arch. Milan Korner. Pořizovatelem je Krajský úřad Středočeského kraje.

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

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

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

~~Cíle územního plánování jsou formulovány v § 18 stavebního zákona. Úkoly územního plánování jsou formulovány v § 19 stavebního zákona.~~
~~Posuzovaná Změna č. 6 územního plánu obce Kunice je zpracována v duchu těchto priorit územního plánování, a proto ji lze považovat za přínosnou pro optimalizaci územního rozvoje v řešeném území. V podstatě všechny její aktivity směřují ke zlepšení současného stavu, a to při cílené vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro dosažení uspokojivé soudržnosti obyvatel předmětné oblasti.~~
~~Změna č. 6 územního plánu obce Kunice řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zjištění ekonomického rozvoje obce a zachování a podpora unikátního přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.~~

~~A.e) Návaznost na územní plán velkého územního celku~~

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

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

~~Změny č. 1, č. 3, 4, 5 a č. 6 územního plánu obce Kunice respektují požadavky vyplývající z ÚP VÚC Pražský region.~~
~~V době zpracování čistopisu změn č. 1 - 3 územního plánu obce Kunice je zpracován koncept územního plánu velkého územního celku Pražského regionu. Zpracovatelem je firma AURS, Pod Slovany 2076, 128 00 Praha 2, Ing. arch. Milan Korner. Pořizovatelem je Krajský úřad Středočeského kraje.~~

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

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

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

~~Změna č. 9 ÚPO Kunice je v souladu s nadřazenou ÚPD, respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK v aktuálním znění. Veškeré nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.~~

~~B. Řešení územního plánu~~

~~B.a) Vymezení území podle katastrálního území obce:~~

~~Údaje podle Českého statistického úřadu:~~

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

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

Vývoj počtu obyvatel:

Současný stav:

- *stávající počet trvale žijících obyvatel: 470*
- *sezónní nárůst počtu obyvatel v objektech individuální rekreace:*

363 x 0,4 x 2 290

součet 760 obyvatel

Navrhovaný stav:

- *nárůst obyvatel přestavbou stávajících chat na RD*

363 x 0,6 x 2 215

- *přírůstek obyvatel dle zastavitelných ploch 1275*

cílový počet 2250 obyvatel

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Vymezení zastavěného území:

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

Aktualizovaná hranice zastavěného území je zobrazena na výkresech:

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

Vymezení zastavěného území je aktualizováno ke dni 1. 3. 2021.

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

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

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

1c) Urbanistická koncepce

~~*B.c) Návrh urbanistické koncepce*~~

Koncepce ochrany a urbanizace krajiny

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

Koncepce rozvoje obce:

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

Kunice

Základní teze:

Bude položen důraz na dominantní funkci v území z hlediska veřejné vybavenosti.

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

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

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

Koncepce řešení:

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

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

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

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

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

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

Koncepce rozvoje:

- dopravní kostru bude nadále vytvářet silnice III / 1016 (Strančice - Vidovice),

- ~~zemědělský areál v Kunicích bude zrušen (je nefunkční) a pro účely živočišné a rostlinné výroby budou vyčleněny pozemky u areálu společnosti BONAVITA spol. s r.o. Vidovice. Výhody: koncentrace nákladové dopravy, zrušení průjezdu zem strojů obcí, přímé napojení na zemědělské plochy - pozor nutno si uvědomit, že původní zem. areál byl dříve jak dálnice D1,~~

- pás území, jižně od dálnice D1 bude urbanizován jako smíšené území. ~~pro komerční výstavbu. Vzhledem k tomu, že se jedná o poslední možnost takového výstavby podíl dálnice D1 v Pražském regionu, je zapotřebí volit využití uvážlivě. Především vytvořit podmínky pro komerční areály (obchod, služby), případné logistické provozy budou regulovány tak, aby nevyrostly monobloky obdobné jako v současnosti v prostoru křižovatky D1 - Velké Popovice - Strančice - exit 15. Podmínkou rozvoje je výstavba páteřní komunikace, která bude paralelní s D1 a spojí silnice II/106 a III / 1016. V prostoru obce budou pozemky využitelné pro drobné provozovny živnostenského charakteru a služby se sníženou náročností na dopravní obsluhu,~~

- území rekreačního bydlení (chaty) bude plně zapojeno do organismu obce s tím, že nastane postupná přeměna charakteru bydlení z rekreačního na trvalé. Současně nebude dále povolována výstavba rekreačních chat,

- pro další rozvoj bydlení jsou vyčleněny lokality:
  - Kunice - Pod zlámaným křížem ~~- nová obytná skupina napojená na vnitřní strukturu obce,~~
  - Kunice - Pod Hůrou ~~- býv. zem. areál - zástavba u hřbitova - představuje JV rozšíření obce s max. uplatněním přírodních prvků v území,~~
  - Vidovice - jižní část ~~- vyplnění území původních rekreačních chat,~~

- ~~přednostně budou dostavěny rozestavěné lokality jižně pod dálnicí D1,~~

- navržená výstavba vytváří novou kompoziční osu území Kunic a Vidovic, bydlení bude doplněno občanskou vybaveností, sportovním areálem a parkovou úpravou s umístěním nových vodních ploch sloužících současně k retenci území,

- ~~bude posílen společenský význam č.o. Kunice - náves tvoří centrum území - bude umožněno polyfunkční využití objektů a současně kladen důraz na zachování charakteru zástavby - vše v regulativech,~~

- ~~v části řešeného území, umístěného severně od dálnice D1 je ve výhledu umožněno umístění rodinné farmy.~~

Všešímy

Základní teze:

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

Rozvoj č.o. Všešímy bude rovnoměrný v individuálních plochách okolo jádrových ploch zástavby.

Koncepce řešení:

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

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

Rozvíjeno bude plochami bydlení soustředně vůči středu obce.

Dolní Lomnice

Základní teze:

~~Základem rozvoje obce je důsledná rehabilitace Lomnického potoka pro řádnou funkci biokoridoru. Údolí Lomnického potoku bude v SZ části bez pěších a cyklistických tras.~~
~~Bude posouzena trasa sinice III. třídy a její vliv na stávající a budoucí zástavbu v těchto variantách:~~

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

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

Koncepce řešení:

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

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

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

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

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

~~Zemědělský areál, umístěný západním směrem od historického statku Chlum, bude komplexně asanován a pozemky navráceny k využití jako louky~~. ~~Provozovna bývalého chovu laboratorních zvířat~~

~~*(VELAZ) je navržena k využití pro psí útulek. V případě nezájmu o její využití doporučujeme při aktualizaci územního plánu navrhnout její odstranění.*~~

Nezastavěné území

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

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

Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

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

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

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

Zastavitelné a transformační plochy dle ÚPO Kunice:

K datu pořízení změny č. 10 aktualizuje ÚPO Kunice výčet rozvojových ploch včetně změn č. 1 – 9 takto:

číslo plochy	výměra	funkce	umístění
Z.2	2,6179	výroba drobná a služby	Kunice
Z.4	3,0332	bydlení individuální	Kunice
Z.5	2,8479	bydlení individuální	Kunice
Z.7	4,7227	bydlení individuální	Kunice
Z.9	9,6846	bydlení individuální	Kunice
T.10	0,8208	bydlení individuální	Vidovice
Z.11	2,2601	výroba lehká	Vidovice
Z.12	1,3817	výroba zemědělská a lesnická	Vidovice
Z.131	1,9933	bydlení venkovské	Dolní Lomnice
Z.132	0,8438	bydlení venkovské	Dolní Lomnice
Z.16	0,329	bydlení individuální	Dolní Lomnice
Z.18	0,7428	bydlení individuální	Všešímy
Z.19	1,0198	bydlení individuální	Všešímy
Z.21	3,5656	smíšené obytné venkovské	Kunice
Z.22	0,2632	smíšené obytné venkovské	Kunice

T.24	0,4458	bydlení individuální	Vidovice
Z.27	0,2569	bydlení individuální	Kunice
Z.28	3,3771	občanské vybavení sport	Vidovice
T.31	1,3817	bydlení individuální	Vidovice
T.32	0,8059	bydlení individuální	Vidovice
Z.36	0,8581	bydlení individuální	Dolní Lomnice
Z.37	0,5784	bydlení individuální	Všešímy
Z.38	0,7055	bydlení venkovské	Všešímy
Z.39	0,2356	bydlení individuální	Dolní Lomnice
Z.42	0,6329	technická infrastruktura všeobecná	dálnice D1
Z.43	2,2293	bydlení individuální	Vidovice
Z.50	0,7127	technická infrastruktura všeobecná	Kunice
Z.51	0,2354	bydlení individuální	Vidovice
Z.T	0,1454	technická infrastruktura všeobecná	Všešímy
T.81	0,8795	bydlení individuální	Vidovice
T.85	1,0367	výroba zemědělská a lesnická	Všešímy
T.884	0,1234	bydlení individuální	Vidovice
T.885	0,711	bydlení individuální	Vidovice
Z.86	2,9167	bydlení individuální	Všešímy
Z.87	1,0819	technická infrastruktura všeobecná	Vidovice
T.89	0,0844	výroba zemědělská a lesnická	Vidovice
poznámka		původní celá výměra	

Změnou č. 10 ÚPO se před číslování rozvojových ploch přidává index „Z“ (zastavitelná plocha) a „T“ (transformační plocha) podle posice rozvojové plochy vůči aktuálnímu vymezení zastavěného území k datu zpracování změny č. 10 ÚPO Kunice. Takto doplněné značení zastavitelných a transformačních ploch je uplatněno v celé textové části bez dalšího zvýraznění.

Další úpravy zastavěného území:

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

Z8/4 Změnou Z8/4.1 se sjednocují dotčené pozemky jako plocha bydlení venkovského typu, změnou Z8/4.2 se stanovuje využití parcely 115 k.ú. Kunice u Říčan jako plochy smíšené obytné venkovské.
Pro využití plochy Z8/4 se dále stanovuje:
Vzhledem k lomu, že lokalita Z8/4 může být zatržená nadměrným hlukem z dálnice D1, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.“

Z9/1 Změna Z9/1 upravuje vnější tvar zastavěného území (BM) vůči navazující parkové zeleni resp. dále umístěným vodním tokům – Kunickému potoku a odvodňovacímu příkopu dálnice D1 jako jeho levobřežního přítoku. Změna tvaru zastavěného území je provedena na principu reciprocity tak, aby nedošlo ke zvětšení zastavěného území.

Z9/2 Zpřesňuje vzájemné hranice centrálních ploch obce (CP) a navazující parkové zeleně (PZ).

Z9/3 Upravuje návrhovou posici okružní křižovatky na příjezdu do zastavěného území místní části Vidovice a analogicky upravuje hranice navazujících ploch bydlení (B) – stav a nízké zeleně (NZ) – návrh a to při zachování vymezených hranic ploch včetně vymezené zastavitelné plochy č. 12 původního ÚPO Kunice.

Z9/4 Opravuje grafické vymezení ploch výroby a skladování (VS) dle ÚZ ÚPO Kunice po změně č. 9 podle původního, schváleného ÚPO Kunice (oprava grafické chyby).

Z9/5 Opravuje grafické vymezení ploch smíšených (SP) ÚZ ÚPO Kunice po změně č. 9 podle původního, schváleného ÚPO Kunice (oprava grafické chyby).

Změnou č. 10 se vypouští zastavitelné plochy č. 3 (plochy smíšeného území) a 48 (plochy pro zemědělskou výrobu).

Změnou č. 10 se vypouští zastavitelná plocha 23 (plochy pro tělovýchovu a rekreaci) a nahrazuje plochou K.10.4 (ZZ) - zeleň zahradní a sadová - 0,3890 ha.

Změnou č. 10 se vymezují tyto změny v území:
- Z.10.1 plocha dopravy jiné (DX) - 0,7641 ha

Změnou č. 10 se vymezují tyto transformační plochy:
- T.10.2 plochy OV sport (OS) - 0,0627 ha
- T.10.3 plochy veřejných prostranství všeobecné (PU) - 0,2046 ha.

Změnou č. 10 se zvětšuje zastavitelná plocha Z.51 připojením nefunkční – slepé komunikace, Aktualizovaná velikost činí 0,2354 ha.

Charakteristika rozvojových ploch:

Specifikace plochy č. Z.2 – výroba drobná a služby

Zbytková plochy průmyslové zóny Strančice – Kunice, upravená změnou č. 6 ÚPO Kunice na plochu drobné výroby a služeb. Nadále platí požadavek připojení plochy 2 na páteřní komunikaci průmyslové zóny, tzn. mimo místní komunikace obce Kunice.

specifikace plochy č. Z.4 a Z.5 – bydlení individuální

Území, nacházející se v pásu podél jižní hranice dálnice D1 je navrženo pro ~~*umístění drobných provozoven a služeb živnostenského charakteru, popř. administrativních sídel firem.*~~ *bydlení individální*
Další rozhodování v území stanovuje zpracovaná územní studie.

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

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

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

~~*Podmínkou umístění objektů je nenáročnost na dopravní obsluhu v četnosti na 1 provozovnu:*~~
~~- *pracovní doba po - pá. - vozidla do 3,5 t - 5 vozidel / hod*~~
~~*- vozidla nad 3,5 t - 2 vozidla za směnu*~~
~~- *soboty, neděle: - bez provozu*~~

~~***specifikace plochy č. Z 6***~~

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

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

specifikace plochy č. Z.7 – bydlení individuální

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

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

specifikace plochy č. Z.9 – bydlení individuální

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

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

~~*RD je možno doplnit o objekty OV, určené obytnému území.*~~
Další rozhodování v území obsahuje změna č. 10 ÚPO Kunice podmínku zpracování regulačního plánu.

specifikace plochy č. T.10 – bydlení individuální

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

specifikace plochy č. Z.11 – výroba lehká

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

Zástavba plochy č. Z.11 pro rozšíření stávajících ploch výroby; limitována je výškou stávajících objektů, která nebude překročena. Výškou se rozumí stavební, nikoliv technologická zařízení.

specifikace plochy č. Z.12 – výroba zemědělská a lesnická

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

~~Rozvoj areálu bude přípustný za těchto podmínek:~~

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

Specifikace plochy č. Z.13 v členění Z.131, Z.132 – bydlení venkovské

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

~~**Zástavba tohoto území je přípustná pro nízkopodlažní zástavbu rodinnými domy.**~~

~~**za těchto podmínek:**~~

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

~~- **prostorová regulace**: V územním plánu je jako závazná specifikována navržená komunikační síť a parková zeleň dle hlavního výkresu.~~
~~**střecha rodinných domů**:~~
~~- základní tvar střechy - sedlová, přičemž střecha nebude obsahovat~~
~~- další architektonické prvky. Použití střešních oken je přípustné.~~
~~- orientace střechy: lokalita 131 - 133 - souběžně s uliční čárou, lokalita 134 - kolmo k uliční čáře~~
~~- použitá krytina - keramická, neglazovaná~~
~~- sklon střechy: 27 - 38°~~
~~- osazení střechy: pozednice hlavní sedlové střechy bude osazena ve výšce max. + 4200 mm nad přízemím~~

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

~~**podlažnost:** počet podlaží: přízemí, podkroví s možným podsklepením~~
~~**fasáda:** barvení fasády je možné v odstínech bílá, žlutá, střední okr~~

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

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

~~*LOKALITA Z4-1*~~

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

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

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

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

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

~~*LOKALITA Z4-2*~~

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

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

~~*LOKALITA Z4-3*~~

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

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

specifikace plochy č. Z.16 – bydlení individuální

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

specifikace plochy č. Z.18 – bydlení individuální

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

specifikace plochy č. Z.21 a Z.22 – bydlení smíšené obytné venkovské

Plochy drobné výroby a služeb s možností bydlení majitele.

specifikace plochy č. T.24 – bydlení individuální

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

specifikace plochy č. Z.28 – občanské vybavení - sport

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

specifikace plochy č. T.31 a T.32 – bydlení individuální

Plochy určené pro řadové uspořádání rodinných domů podél stávajících místních komunikací.

specifikace plochy č. Z.36 – bydlení individuální

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

specifikace plochy č. Z.37- bydlení venkovské a Z.38 – bydlení individuální

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

specifikace plochy č. Z.39 – bydlení individuální

Plocha určená pro umístění 2 RD městského typu bydlení.

specifikace plochy č. T.42 – technická infrastruktura všeobecná

Plocha určená pro rozšíření čerpací stanice pohonných hmot.

specifikace plochy č. Z.43 – bydlení individuální

Zastavitelná plocha č. 43 bude určena pro stavby RD. ~~*Domy budou zakončeny šikmou střechou a keramickou krytinou. Domy budou na parcele umístěny tak, aby respektovaly OP lesa (50-30 m) a dále dominantní výraz solitérního stromu.*~~

specifikace plochy č. Z.50 – technická infrastruktura všeobecná

Plocha pro rozšíření hřbitova s případným využitím pro další technickou vybavenost obce.

specifikace plochy č. Z.51 – bydlení individuální

Řadová obytná zástavba rodinnými domy

specifikace plochy Z.81 – bydlení individuální

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

~~*Pro využití plochy Z.81 se dále stanovuje:*~~

~~*a) šířka veřejného prostoru vůči stávající místní komunikaci na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan bude celkem v šíři 8 m, tzn. rozšíření stávající komunikace na celkových 8 m,*~~

~~*b) podél páteřní komunikace obci na pozemku 652 k.ú. Kunice u Říčan bude vymezen veřejný prostor šířky 3 m,*~~

~~*c) vnitřní struktura plochy Z8/1 bude rozvinuta z nové místní komunikace, připojené na stávající místní komunikaci umístěné na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan.*~~

~~Vzhledem k tomu, že lokalita Z.81 může být zatížená nadměrným hlukem z komunikace Vidovice - Kunice, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.~~

specifikace plochy Z.T – technická infrastruktura všeobecná

Plocha pro umístění ČOV č.o. Všešímy

specifikace plochy T.85 – výroba zemědělská a lesnická

Změnou č. T.85 se vymezuje na plochu zemědělské výroby možnost umístění objektů občanského vybavení~~. za těchto podmínek:~~

~~Plocha pro umístění objektů občanského vybavení bude v následných řízeních jednoznačně vymezena a budou zde uplatněny tyto podmínky prostorového uspořádání:~~
~~- maximální výška staveb činí 9 m,~~
~~- minimální podíl zeleně činí 30%.~~

specifikace plochy Z.86 – bydlení individuální

Změnou Z.86 se mění podmínky prostorového uspořádání zastavitelné plochy 18a) platného územního plánu. ~~: Na plochu 18/a) platného územního plánu lze umístit pozemky izolovaných rodinných domů o min. velikosti pozemku 1400 m2.~~

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

~~Další požadavky na zpracování územní studie:~~

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

~~Územní studie bude dále respektovat:~~

~~Vodní toky:~~
~~Všechny vodní toky a vodní plochy (např. vodní nádrž je rozšířeným korytem vodního toku, pokud jí vodní tok protéká) v území budou zakresleny, na příslušných výkresech.~~
~~V regulativech územního plánu bude uvedeno pásmo, které mohou správci vodních toků užívat při výkonu správy vodních toků. Konkrétní hodnoty budou v souladu s ust. § 49 odst. 2, zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon.~~

~~Zásobování vodou:~~
~~Kapacita zastavitelné plochy musí být podmíněna dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou (vodovodu).~~
~~Likvidace splaškový vod:~~
~~Bude stanovena ve vztahu ke generelu odkanalizování č.o. Všešímy - centralizované likvidaci splaškových vod, odvedením na centrální čistírnu odpadních vod. Kapacita využití zastavitelné plochy bude podmíněna dostatečnou kapacitou čistírny odpadních vod a kanalizace.~~
~~Likvidace odpadních vod pomocí domovních čistíren odpadních vod v lokalitě je nekoncepční a nedoporučuje se.~~

~~Veřejná technická infrastruktura:~~

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

~~*Srážkové vody:*~~
~~*Srážkové vody budou likvidovány decentralizovaným způsobem přímo v místech spadu, a to akumulací s následným využitím, nebo vsakováním a to jak z jednotlivých staveb (rodinné domy, parkovací stání apod.) tak z veřejně prospěšných staveb jako jsou dopravní infrastruktura (silnice, místní komunikace, parkoviště a jiné, především zpevněné plochy) apod.*~~
~~*Z vody z komunikací, parkovišť apod., která se nestačí vsáknout přímo na vhodně řešených zpevněných plochách, je nutné nejprve oddělit ropné látky (pomocí odlučovače ropných látek).*~~

specifikace plochy Z.87 – technická infrastruktura všeobecná

Změnou č. Z.87 se vymezuje na pozemcích 482/7, 482/10, 482/11 a 482/12 zastavitelná plocha technické infrastruktury určená pro umístění vodojemu.

specifikace plochy T.884 a T.885 – bydlení individuální

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

- Z8/8.1 plochy občanské vybavenosti (2,2238 ha)
- Z8/8.2 veřejná parková zeleň (ZP) náležící k zámku Berchtold (0,7930 ha),
- ~~*Z8/8.3 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění rodinných domů (0,1234 ha)*~~
- Z8/8.4 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění rodinných domů Z.884 - (0,1234 ha)
- Z8/8.5 plocha bydlení městského typu (BM) pro umístění bytového domu Z.885 - (0,7110 ha)

~~*Zásady prostorové regulace umožňují na plochy rodinných domů Z8/8.3 a Z8/8.4 umístit dvojdomy, tedy celkem 8 bytových jednotek. Zásady prostorové regulace dle platného ÚPO se na tyto plochy nevtahují.*~~
~~*Zásady prostorové regulace umožňují na plochu Z.885 umístit bytový dům. Jedná se o podmíněně přípustné využití výhradně plochy Z.885.*~~

specifikace plochy T.89 – výroba zemědělská a lesnická

Změnou Z8/9 se jižní část centrálních ploch obce mění na plochy pro zemědělskou výrobu; plocha T.89 zahrnuje stávající zemědělskou halu s možností rozšíření zemědělského areálu na úroveň stávajících ploch pro tělovýchovu a rekreaci.

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

~~*Změna č.4 nemění základní koncepci rozvoje obce. Část řešených lokalit (Z4-1a Z4-2) leží ve stanovených zastavitelných plochách. Lokalita Z4-3 bezprostředně na zastavitelné plochy navazuje. Lokalita Z4-1 a Z4-2 byla ve schváleném ÚPO Kunice určena pro rozvoj obytných území sídla Dolní Lomnice, a to v rozsáhlé ploše mezi okrajem zastavěného území, silnicí III/1018 a lesními celky vrchu Jarov. Plochy lokalit Z4-1 a Z4-2 jsou v ÚPO Kunice označeny jako plochy 13 a 14. Změna č.4 určuje vztah těchto lokalit k podrobné územně plánovací dokumentaci: předmětné plochy jsou řešeny v Regulačním plánu Kunice – Dolní Lomnice, který je zaměřen na detailní určení podmínek pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, a uspořádání staveb v zastavitelných plochách. Regulační plán řeší podrobně vymezení ploch veřejné zeleně, která v lokalitě plní izolační, doprovodnou a estetickou funkci.*~~
~~*Lokalita Z4-3 nebyla součástí zastavitelných ploch obce , a navazuje na území, označené v ÚPO Kunice jako plocha „16“. V nově navrhovaném území této lokality jde o doplnění jižního okraje zástavby sídla Dolní Lomnice, v místě návaznosti na stavební pozemky při údolní nivě přítoku Kunického potoka.*~~

~~***c) Změny uspořádání nezastavitelného území – sídelní zeleně***~~

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

Požadavky pro užívání nezastavitelných ploch:

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

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

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

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

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

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

Cílem změny č. 6 je soubor dílčích drobných korekcí zastavěného a zastavitelného území, kterými obec reaguje na stav a další vývoj území. Korekce jsou dále provedeny v textové části s cílem optimálního nastavení funkčních a prostorových regulativů obce s cílem zachování a ochrany výrazu venkovského sídla. Zde je důvodem neustálá exposice 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.:

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

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

Změny uspořádání zastavitelného území:

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

~~50 nízká a rozptýlená zeleň technické plochy 0,6674~~
~~51 nízká a rozptýlená zeleň plochy bydlení městského typu 0,8065~~
~~52 nízká a rozptýlená zeleň plochy bydlení městského typu 0,6649~~
~~53 nízká a rozptýlená zeleň technické plochy 0,0325~~

~~Dále se mění:~~

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

~~Změny uspořádání nezastavitelného území – sídelní zeleně~~

~~Plochy nízké zeleně u stávající zástavby v SZ části obce podél odvodňovacího příkopu dálnice a navazujícího koryta Kunického potoka budou využívány jako veřejná parková zeleň pro potřeby obyvatel navazující zástavby RD, současně jsou tyty 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 č.o. Vidovice bude ukončeno veřejnou parkovou zelení.~~

~~Změna kvalifikace funkčního využití zastavěného území:~~

- ~~plochy chatové zástavby v č.o. Vidovice budou překvalifikovány jako plochy smíšené.~~
- ~~areál zámku ve Vidovicích bude hodnocen jako centrální plocha obce~~
- ~~plocha chatové zástavby naproti zámku ve Vidovicích bude využita jako veřejný prostor – parkoviště~~
- ~~plocha pro výrobu a sklady v č.o. 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 č.o. Vidovice bude přehodnocena jako plocha technická~~
- ~~zastavitelné plochy pro bydlení v č.o. Kunice pod průmyslovou zónou Strančice jsou zakresleny podle skutečné parcelace.~~

~~Drobné úpravy v území:~~

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

1d) Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní a technická infrastruktura zastavitelných a transformačních ploch, které budou umístěny do veřejného prostoru, bude napojitelná na stávající komunikace a veřejná prostranství obce, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci za podmínky splnění koncepce dopravní a technické infrastruktury.

Souhlasu obce Kunice s připojením na stávající komunikace a veřejná prostranství obce, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a veřejné osvětlení musí předcházet plánovací smlouva, kterou uzavře stavebník či jiná fyzická a právnická osoba stavebníky zastavitelné a transformační plochy.
Obsahem plánovací smlouvy budou podmínky, za kterých k připojení těchto zastavitelných a transformačních ploch vydá souhlas pro potřeby dalších rozhodnutí a povolení výstavby dle stavebního zákona.

Vymezení zastavitelných a transformačních ploch se obec nezavazuje k zajištění jejich výstavby (zřízení).

~~*Návrh řešení dopravy*~~ Koncepce dopravní infrastruktury

ÚPO Kunice vymezuje dle ZÚR Středočeského kraje koridor dopravní infrastruktury CPZ pro vysokorychlostní trať.
Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán pro každou plánovanou akci jednotlivě.

Silniční síť:

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

Územím prochází tyto silnice komunikace
- silnice III / 1016 - Vidovice - Strančice
- silnice III / 1017 - Kunice - Všešímy
- silnice III / 1018 - Velké Popovice - Mirošovice

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

ÚPO Kunice vymezuje pro slučitelnost transitní dopravy v zastavěném území obce tato opatření::

- vůči silnici III/1016:
  - odvedení pěší a cyklistické dopravy mimo koridor silnice
  - ~~*omezení průjezdu vozidel zemědělské techniky obcí v důsledku přemístění zemědělského areálu do nové zastavitelné plochy ve Vidovicích.*~~
- vůči silnici III/1018:
  - oddělení pěšího a motorického provozu uvnitř č.o. Dolní Lomnice od provozu na silnici III/1018 a to prostřednictvím oddělených páteřních komunikací

ÚPO Kunice vymezuje na vstupu silnice III/1016 do č.o. Vidovice zastavitelnou plochu Z.D pro umístění VPS - okružní křižovatka Vidovice.

~~***Dopravní závady - jejich řešení***~~

~~*Silnice III / 1016:*~~

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

~~*Silnice III / 1018*~~

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

~~*Návrh územního plánu řeší tento problém.*~~

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

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

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

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

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

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

Místní komunikace

Místní komunikace budou řešeny pro funkční třídu C3, plochy chatové zástavby a nové skupiny rodinných domů lze řešit jako komunikace funkční třídy D1.

~~*Změnou č. 8 ÚPO Kunice se vymezují podmínky pro dopravní obsluhu budoucích parcel rodinných domů plochy změny zastavěného území Z.81 takto:*~~

~~*- šířka veřejného prostoru vůči stávající místní komunikaci na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan bude 8 m, tzn. rozšíření stávající komunikace na celkových 8 m,*~~

~~*- vnitřní struktura plochy Z.81 bude rozvinuta z nové místní komunikace, připojené na stávající místní komunikace. umístěné na pozemku 637 k.ú. Kunice u Říčan.*~~

Stávající výrobní areál v č.o. 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.*~~

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

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

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

~~*Současně jsou zařazeny jako veřejně prospěšné stavby.*~~

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

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

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

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

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

~~*Změnou č. 6 se vymezuje:*~~

- ~~*zastavitelné plochy 7 a 29 jsou propojeny novou místní komunikací, tato je již realizována, jedná se o zachycení současného stavu, šířka komunikačního propojení činí 8 m, další vedení místní komunikace zastavitelnou plochou č. 4 bude stanoveno územní studií,*~~
- ~~*stávající výrobní areál v č.o. 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,*~~
- ~~*revidované plochy na bydlení č. 4 a 5 budou dopravně obslouženy výhradně prostřednictvím místních komunikací.*~~

Pěší a cyklo komunikace:

ÚPO Kunice vymezuje pěší a cyko propojení mimo prostor silnic III. třídy.
Změnou Z10 ÚPO Kunice se vypouští trasa pěšího propojení zastavěného území přes plochu č. 7.

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

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

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

Veřejná ~~Hromadná~~ doprava

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

- č.o. Kunice
  - u hřbitova ~~*pro zastavitelné plochy č. 3,4,5,6,7 a 29 pro trasu ve směru na Všešímy*~~
  - při dálnici D1 pro obsluhu průmyslové zóny Kunice - Strančice
  - v č.o. Vidovice u stávajícího zemědělského areálu
- č.o. Všešímy

- v severní části území při býv. zemědělském areálu
- č.o. Dolní Lomnice
  - při napojení zastavitelné plochy č. Z.13 na silnici III / 1018.

~~*Ve změně č. 6 se vypouští otočka autobusové dopravy v č.o. Všešímy v severní části obce. Problém, je vyřešen vymezením dostatečného prostoru v jádrových plochách obce.*~~

Doprava v klidu

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

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

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

Změnou č. 6 ÚPO Kunice je navrženo nové parkoviště v č.o. Vidovice naproti zámku při silnici III/1016 jako zcela nezbytné opatření pro možnost krátkodobého parkování vozidel. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

Koncepce technické infrastruktury

Vodovod:

Zásobování řešeného území vodou je zajištěno z vodovodního přivaděče a vodojemu.

Odvedení a čištění odpadních vod:

- pro část obce Kunice – Vidovice a Dolní Lomnice je zajištěno čištění odpadních vod v ČOV.
- pro část obce Všešímy je vymezena plocha pro umístění ČOV jako veřejně prospěšná stavba.
- likvidaci splaškových vod objektů individuální rekreace lze alternativním technickým řešením slučitelným relevantními právními předpisy.

Elektrická energie:

ÚPO Kunice vymezuje nad rámec aktuálního vybavení území z úrovně distribuční soustavy VN posice trafostanic pro zastavitelné plochy Z.9 (Kunice) a Z.131 (Dolní Lomnice).

Další rozvoj distribuční soustavy VN bude řešen výhradně kabelovými trasami a blokovými (kioskovými) trafostanicemi.

Plynovod:

Zásobování řešeného území je zajištěno STL rozvody připojenými na stávající VTL/STL regulační stanici.

ÚPO Kunice předpokládá připojení na STL plynovod všech místních částí.

ÚPO Kunice akceptuje transitní trasy VTL plynovodů a jejich bezpečnostní a ochranná pásma

Sdělovací zařízení:

Pro další rozvoj elektronických komunikací a datových služeb nejsou vůči ÚPO Kunice vymezeny žádné požadavky.

Civilní ochrana:

Obec Kunice má k disposici víceúčelové plochy, odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.a to:

- prostory základní školy
- prostory občanského vybavení – sportovní areál
- vlastní zdroje vody

V územním plánu obce budou navrženy plochy (i víceúčelové) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Změnou č. 10 ÚPO Kunice nejsou tato zařízení z hlediska funkce dotčeny.

~~***g.2 Vodohospodářské řešení***~~

~~***Vodní plochy a vodní toky***~~

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

~~*Správci vodních toků:*~~

~~*Kunický potok: Oblastní správa toků, Lesy ČR, státní podnik*~~

~~- *Vidovický potok: Zemědělská vodohospodářská správa (býv. Státní meliorační správa), oblast Praha*~~

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

~~*Jádrové plochy část obce Kunice trpí častým zvodněním Kunického potoka. Důvodem tohoto stavu je sceleni polí do velkých celků.*~~

~~*Návrh územního plánu předpokládá zvýšení retence území a to:*~~

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

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

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

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

~~*Bilance vodohospodářského řešení stanovená Změnou č. 3:*~~

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

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

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

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

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

Veřejný vodovod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilance potřeby vody v navrhovaných plochách :

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

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

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

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

Bilance potřeby pitné vody

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

zastavitelné plochy:

51 nízká a rozptýlená zeleň / 0,8065 ha / 21 EO 2,900

52 nízká a rozptýlená zeleň / 0,6649 ha / 18 EO 2,610

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

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

Splašková kanalizace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g.3 Energetické řešení

Zásobování území elektrickou energií

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

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

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

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

Potřeba elektrické energie: 150 kWi

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

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

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

~~Uvažováno je s plynofikací území.~~

~~Bilance potřeby energií:~~

~~označení zastavitelné plochy:~~	~~funkční využití plochy~~	~~potřeba el. energie v kWi~~	~~potřeba ZP v m3/hod~~
~~51~~	~~nízká a rozptýlená zeleň~~	~~92 kWi~~	~~16,0 m3/hod~~
~~52~~	~~nízká a rozptýlená zeleň~~	~~72 kWi~~	~~13,2 m3/hod~~

~~**Zásobování území zemním plynem**~~

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

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

~~Zásobování plynem bude v jednotlivých lokalitách řešeno podle koncepce stanovené ve schváleném územním plánu obce Kunice. Lokality změny budou napojeny na řad STL plynovodu, vedený souběžně s vodovodem „SRJ - Dobrovolný svazek obcí Region jih“ ze severu území změny přes lesní pozemky mezi okrajem část obce Kunice – Vidovice a lokalitou změny Z4-1.~~

~~Území dosud není plynofikováno, trasy STL plynovodů jsou stanoveny již územním plánem.~~

~~Bilance potřeby plynu:~~

~~označení zastavitelné plochy:~~	~~funkční využití plochy~~	~~orientační výtěžnost území~~	~~potřeba ZP v m3/hod max.~~
~~43~~	~~plochy bydlení městského typu~~	~~1,7985/~~	~~3,00~~
~~44~~	~~plochy občanské vybavenosti~~	~~0,2710/40 EO~~	~~6,60~~
~~45~~	~~plochy občanské vybavenosti~~	~~1,1529/20 EO~~	~~3,30~~
~~46~~	~~plochy občanské vybavenosti~~	~~0,7156/20 EO~~	~~3,30~~
~~47~~	~~plochy pro sport a rekreaci~~	~~0,2674/10 EO~~	
~~48~~	~~plochy pro zemědělskou výrobu~~	~~0,3117/60 EO~~	~~7,00~~

~~**Vybavení území JTS**~~

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

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

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

Koncepce občanské vybavenosti

V řešeném území jsou stabilizovány základní potřeby občanské vybavenosti v rozsahu:

Školství:
- mateřské školy,
- základní školy,

Kultura:
- areál zámku Berchtold

Sport a rekreace:
- sportovně rekreační areál Vidovice

Ostatní:
- hřbitov v Kunicích (včetně jeho rozšíření prostřednictvím zastavitelné plochy

- Senior park Vidovice,
- další komerční vybavenost jako součást ploch smíšených centrálních a ploch smíšených venkovských

V č.o. Všešímy se nachází Střední škola řemesel Všešímy

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

~~Základní škola je ve Velkých Popovicích a ve Strančicích, lékař ve Velkých Popovicích, jednotlivé m. části spadají pod různé poštovní úřady.~~
~~Na území obce se nachází Střední odborné učiliště ve dvou areálech - na návsi v Kunicích a jako samostatný areál mezi č.o. Všešímy a Dolní Lomnice.~~

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

~~Návrh územního plánu předpokládá posílení objektů OV v tomto rozsahu:~~
~~- základní školou za podmínky povolení školského úřadu,~~
~~- poštovním úřadem na návsi v Kunicích v rámci centrálních ploch obce~~
~~- obchodní jednotkou v rámci zastavitelné plochy č. 1, další pak ve výhledu ve Vidovicích na místě stávajícího zemědělského areálu~~
~~- objektem obchodu a služeb v jádrových plochách č.o. Dolní Lomnice (namísto stáv. statku)~~
~~- domem pro seniory ve Vidovicích~~
~~- rozšířením sportovního areálu v Kunicích~~
~~- zřízení sportovních a rekreačních ploch v č.o. Horní Lomnice včetně přírodního koupaliště.~~
~~Přípustnost ploch OV a služeb je umožněna dále v rámci ploch smíšených, ploch drobné výroby a služeb, výjimečně v plochách pro bydlení.~~

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

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

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

~~g.5 Koncepce nakládání s odpady~~

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

~~Na území obce lze registrovat tyto druhy odpadů:~~
~~- komunální odpad a odpad fyzických osob,~~
~~- odpad vznikající činností právnických osob,~~
~~přičemž obě složky mohou obsahovat odpad, hodnocený v souladu s přílohou č. 2 zákona.~~

~~Změnou č. 3 územního plánu se koncepce odpadového hospodářství nemění.~~
~~ČS má samostatné odpadové hospodářství, likvidace veškerého odpadu zajistí provozovatel mimo území obce.~~
~~Konkrétní pravidla likvidace odpadu budou v souladu s platnou obecní vyhláškou o odpadech.~~

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

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

~~***Komunální odpad***~~

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

~~*Návrh územního plánu předpokládá soustředění sběrného dvora druhotných surovin na speciální plochu č. 26, která se nachází při dálnici D1 a silnici III / 1016. Na této ploše bude zajištěno soustředění a umístění tříděného domovního odpadu a vybudován zastřešený a větraný prostor pro uložení nebezpečného odpadu.*~~
~~*Údaj není k 1.1.2020 aktuální*~~

~~*Současně jsou v jádrových plochách č.o. Kunice, Dolní Lomnice a Všešímy určeny prostory pro možné umístění kontejnerů na tříděný odpad.*~~
~~*Likvidaci výše uvedeného odpadu bude zajišťovat odborná firma, mající k této činnosti oprávnění.*~~

~~*Ukládání komunálního odpadu bude mimo řešené území obce.*~~
~~*Skládka komunálního odpadu se území obce nevyskytuje, TKO je odvážen mimo řešené území*~~

~~***Odpad, vznikající činností právnických osob***~~

~~*Veškeré právnické osoby budou mít za povinnost likvidovat odpad na svém pozemku, popř. prostřednictvím odborné firmy, bez zatěžování obce.*~~
~~*Při umísťování provozoven do technických a smíšených ploch platí funkční regulace, zabraňující používání nebezpečných a jedovatých látek.*~~

~~***Zamezení divokých skládek***~~

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

1e) Koncepce uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny je řešeno vymezením funkčních ploch nezastavitelného území, zavedením prvků jejich ochrany ve smyslu platných zákonů, převzetím limitů využití území z hlediska ochrany přírody a krajiny a zavedením místního systému ekologické stability.

Plochy změn v krajině

Změnou č. 10 ÚPO Kunice jsou plochy změn v krajině zobrazeny a zařazeny takto

K.1	0,6005	zeleň sídelní ostatní	Kunice
K.2	1,8944	zeleň parková a parkově upravená	Kunice
K.3	0,328	zeleň parková a parkově upravená	Kunice
K.4	0,249	zeleň parková a parkově upravená	Kunice
K.5	0,6264	vodní a vodních toků	Kunice
K.6	0,3255	vodní a vodních toků	Kunice
K.7	1,2213	zeleň krajinná	Vidovice
K.8	0,0818	zeleň parková a parkově upravená	Vidovice
K.9	1,4803	zeleň parková a parkově upravená	Vidovice
K.10.4	0,389	zeleň zahradní a sadová	Horní Lomnice
K.11	0,5326	zeleň sídelní ostatní	Vidovice
K.12	0,1563	zeleň sídelní ostatní	Vidovice

Územní systém ekologické stability

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

V řešeném území se nadregionální a regionální systém ÚSES nevyskytuje.

ÚPO Kunice vymezuje lokální systém ekologické stability, označení jednotlivých skladebných prvků je doplněno přesazením indexu LBK a LBC.

1 K Mnichovicům - u dálnice

prvek: LBC vymezené
velikost: 5 ha
k.ú.: Kunice, Všešímy

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Na vrších

prvek: LBC vymezené
velikost: 3 ha
k.ú.: Kunice

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

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

3 Nad višňovkou

prvek: LBC navržené
velikost: 5 ha
k.ú.: Dolní Lomnice

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

Návrh opatření:

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

4 U kříže

prvek: LBC navržené
velikost: 3 ha
k.ú.: Kunice

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

Návrh opatření:

Ponechat přirozený vývoj lokality - spontánní porosty vysoké zeleně.

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

5 K Mnichovicům - K jedlovci

prvek: LBK navržený, část vymezená
velikost: 1 200 m
k.ú.: Kunice (Strančice, Mnichovice)

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

Návrh opatření:

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

6 Lomnický potok

prvek: LBK navržený, vymezený
velikost: 700 m
k.ú.: Dolní Lomnice

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

Návrh opatření:

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

7 Kunický potok za dálnicí

prvek: LBK navržený, vymezený
velikost: 1 500 m
k.ú.: Všešímy

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

Návrh opatření:

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

8 Od Kašovic do Lomnice

prvek: LBK navržený, vymezený
velikost: 1 000 + 1 600 + 600 m
k.ú.: Kunice, Dolní Lomnice

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

Návrh opatření:

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

V návrhu změny jsou respektovány prvky ÚSES, a je zajištěna jejich ochrana. Zastavitelná území se nedotýkají prvků ÚSES. Trasování přívodních řadů technické infrastruktury bude procházet napříč lokálním biokoridorem LBK8 „Od Kašovic do Lomnice“, avšak bez nároků na zábor plochy tohoto

biokoridoru. LBK 9 „Habří – Lomnický potok“ je po zpracování změny č.4 zcela uvolněn od dotyku zastavitelné plochy č 14 (lokalita Z4-2, část jih).

9 Habří - Lomnický potok

prvek: LBK navržený, vymezený
velikost: 2 000 m
k.ú.: Dolní Lomnice

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

Návrh opatření:

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

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

~~***Přírodní podmínky:***~~

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

~~***Vegetační stupeň****:*~~

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

~~***Průměrná roční teplota:*** *7 - 8° C.*~~
~~***Průměrné roční srážky:*** *Převážně 650 mm.*~~
~~***Klimatická oblast:*** *Mírně teplá, mírně vlhká, vrchovinovitého typu.*~~
~~***Půdní typy:*** *Podzolované půdy a hnědé lesní půdy pahorkatin,hnědozemě.*~~
~~***Půdní druhy:*** *Převážně písčité a jílovitohlinité.*~~

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

~~***Regionální a nadregionální systém ekologické stability***~~

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

~~*Tento RK není řešením územního plánu dotčen, prochází jím pouze navržený výtlačný vodovodní řad připravované vodárenské soustavy obcí v SORJ – Dobrovolný svazek obcí Region jih.*~~

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

~~*1*~~	~~*U křížku*~~	~~*břehové porosty*~~	~~*Kunice*~~
~~*2*~~	~~*silnice Kunice - Strančice*~~	~~*stromořadí*~~	~~*Kunice*~~
~~*3*~~	~~*Vidovice*~~	~~*protierozní meze*~~	~~*Dolní Lomnice*~~
~~*4*~~	~~*Vidovický potok*~~	~~*břehové porosty*~~	~~*Kunice,D.Lomnice*~~

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

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

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

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

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

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

Chráněné území

- Lom na Chlumu

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

- Přírodní park Velkopopovicko

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

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

Významné krajinné prvky

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

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

ÚPO Kunice vymezuje tyto významné krajinné prvky:

- VKP 4 „ U Vršíku “
  - břehové porosty periodické vodoteče v polích - olše, vrba,
- VKP 5 „ U Kunic “
  - protierozní mez - dub, borovice, bříza, osika,
- VKP 6 „ Ve vrchách “
  - opuštěný žulový lom s menší nádrží, výskyt bublinatky obecné, ohřehku menšího, vodních plžů, ještěrky obecné,
- VKP 7 „ Pod hůrou “
  - protierozní meze - javor, dub, bříza, líska,
- VKP 8 „ U křížku “
  - zeleň podél periodické vodoteče - olše, vrba,
- VKP 9 „ Silnice Kunice - Strančice “
  - ovocné stromy podél silnice
- VK/ 11 „ Vidovický potok “ + L3
  - břehové porosty - topol, vrba, olše
- 99 „ Louka u Mnichovic “
  - louka s porostem dubu, osiky, lísky

Památné stromy

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

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

Změnou č. 10 ÚPO Kunice je vymezen památný strom:
C Dub letní s obvodem kmene dřeviny 302 cm (souřadnice stromu: 49°55'12.935"N, 14°41'18.362"E, výška stromu: 19 m, šířka koruny: 16 m, výška nasazení koruny: 6 m), ve výšce 1,3 m nad zemí, rostoucí na pozemku parc. č. 3/8 k. ú. Dolní Lomnice u Kunic – vyhlášeno Rozhodnutí MěÚ v Říčanech, OŽP – č.j.: 168345/2023-MURI/OŽP-000085 ze dne 17. 10. 2023.

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

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

1 lípa malolistá Kunice
2 dub letní Vidovice
~~*3 dub letní Všešímy*~~
4 lípa malolistá Všešímy
5 lípy malolisté Dolní Lomnice:

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

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

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

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

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

~~***Posuzování vlivů na životní prostředí***~~

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

~~***Ochrana ovzduší***~~

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

1f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití se mění takto:

Označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití se mění takto:

Označení dle ÚPO Kunice:			Označení dle Z10 ÚPO Kunice	

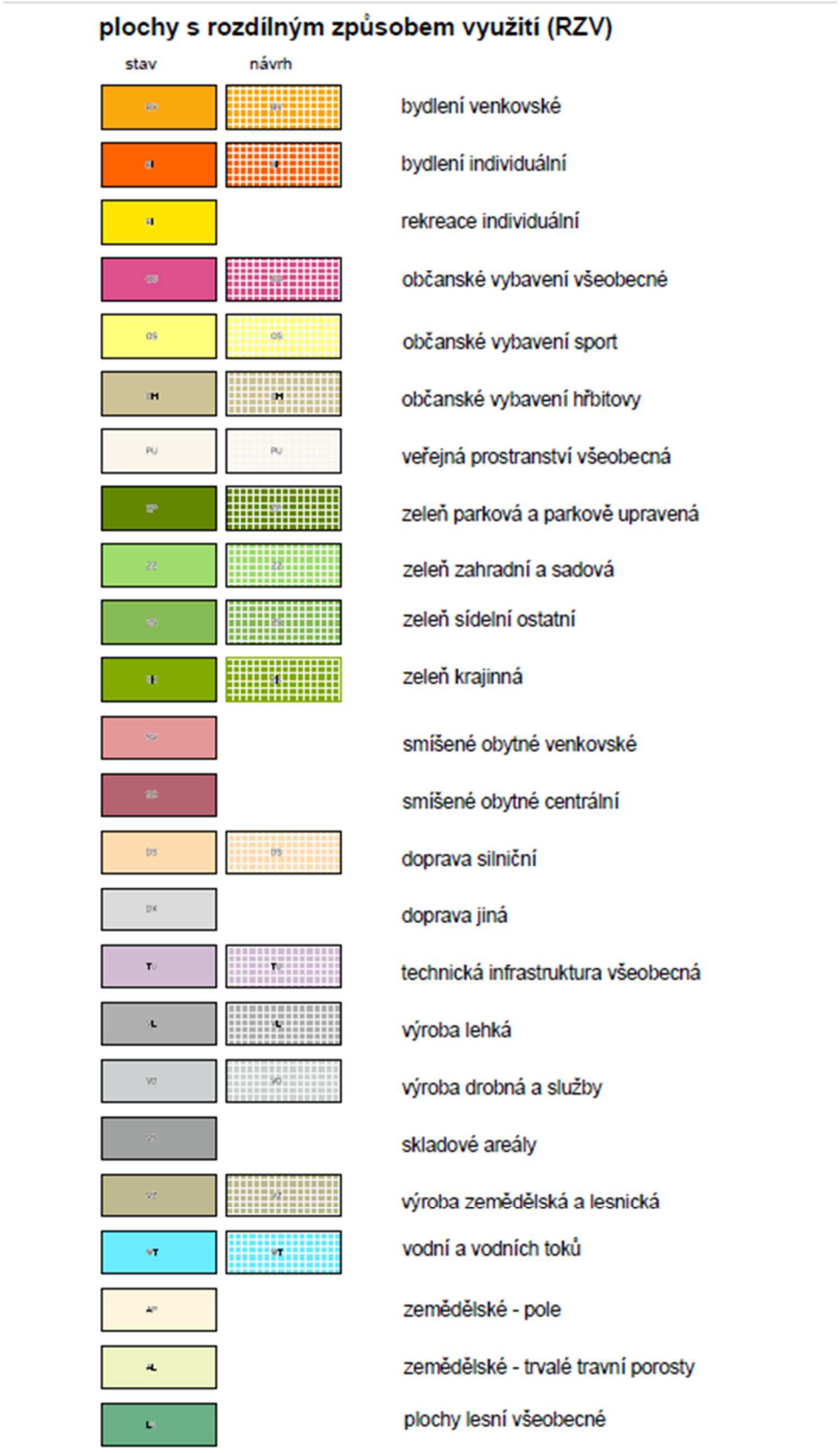
V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

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 parková a parkově upravená
NZ	-	nízká a rozptýlená zeleň	ZZ	zeleň zahradní a sadová
			ZS	zeleň sídelní ostatní
			ZK	zeleň krajinná
	-	plochy určené k plnění funkce lesa	LU	lesní všeobecné
	-	orná půda	AP	zemědělské – pole
	-	louky, pastviny, zahrady a sady	AL	zemědělské – trvalé travní porosty
	-	vodní plochy a vodní toky	WT	plochy vodní a vodních toků
	-	plochy pro komunikace	DS	doprava silniční
			DX	doprava jiná

Z 10 ÚPO Kunice zobrazuje jako samostatné plochy RZV:

PU	veřejné prostranství všeobecné
OH	občanské vybavení hřbitovy

v tomto grafickém zobrazení a pořadí:



Zastavěná plocha

Pro účely rozhodování dle tohoto územního plánu se zastavěnou plochou rozumí kolmý průmět nadzemních částí stavby ve smyslu definice stavebního zákona. Doplňkové stavby a zpevněné plochy se do velikosti zastavěné plochy nezapočítávají.

Umísťování staveb mimo zastavěné území:

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro dopravní a technickou infrastrukturu. Jiné změny na plochách mimo zastavěné území a zastavitelné plochy (např. stavby pro lesnictví a pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu) jsou nepřípustné.

V nezastavěném území lze zřizovat a obnovovat polní cesty, liniovou zeleň, mokřady, drobné vodní plochy a vodní toky.

Územní plán vylučuje v nezastavěném území oplocení pozemků s výjimkou dočasného oplocení pastevních areálů a výběhů (tzn. pouze za účelem pastvy) el. ohradníky nebo dřevěnými bradly tak, aby umožnily volný pohyb zvěře v území a dočasných lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin (na pozemcích PUPFL).

Územní plán umožňuje v nezastavitelném území zalesňování zemědělských pozemků, revitalizaci vodních toků a výstavbu vodních děl (drobné neveřejné technické infrastruktury – např. vodních ploch do 1 ha, vedení odpadních kanalizací do recipientů).

Umístění obnovitelných zdrojů.

Instalace staveb a zařízení obnovitelných zdrojů energie se na celém území obce nepřipouští. Fotovoltaické panely lze umístit výhradně na plochách výroby lehké (VL).

Umísťování staveb do vzdálenosti 30 m od okraje lesa:

Změna v zastavěném území bude možná pouze se souhlasem dotčeného orgánu.

Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách obce:

Jednotlivé stavby na zastavitelných a transformačních plochách nelze povolit bez předchozího vymezení dopravní a technické infrastruktury.

Změny v území budou vyhodnoceny ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a nově navržených či stávajících zdrojů hluku takto:

Všechny konkrétní záměry v plochách bydlení a v plochách smíšených, ve kterých lze bydlení umístit budou v procesu řízení o umístění stavby vyhodnoceny vůči potenciálním zdrojům hluku z dopravy, výroby a skladování. V případě překročení těchto hygienických limitů nelze v dotčeném prostoru obytné stavby umístit.

Všechny konkrétní záměry na stávajících i navrhovaných plochách výroby a skladování a na plochách smíšených, které umístění provozoven výroby a skladování umožňují, budou v procesu řízení o umístění stavby či v procesu změny stavby vyhodnoceny vůči navazujícím plochám bydlení a plochám smíšeným, které bydlení umožňují. Tyto záměry pak lze umístit pouze v případě, že objekty nebo plochy bydlení nebudou exponovány hlukem, přesahujícím hygienické limity stanovené právním přepisem.

Ochrana staveb před hlukem – stavby, které zasahují do ochranných pásem silnice a mohou tak být exponovány hlukem, budou mít protiopatření realizované na vlastním pozemku a na náklady majitele pozemku. Tento požadavek se vztahuje na změny v zastavěném území i zastavitelné plochy.

Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách obce:

Pro potřeby vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se zavádí toto členění:

- hlavní využití - viz grafické členění,
- přípustné využití – alternativa bez dalšího omezení,
- nepřípustné využití území,
- podmínečně přípustné využití území – alternativní využití omezuje definovaná podmínka. V odůvodněných případech se stanovují podmínky prostorového uspořádání.

Pokud se v ploše s rozdílným způsobem využití vyskytuje stavba či zařízení, které je svým charakterem v rozporu se stanoveným hlavním, přípustném či podmíněně přípustném využití, lze ji nadále užívat v povoleném (kolaudovaném) režimu bez omezení a změny staveb navazující zástavby ji musí respektovat.

Rozšiřovat či jinak intenzifikovat stavby odlišné od stanoveného hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití lze pouze v případech, že tímto rozšířením nebudou dotčeny navazující plochy, stavby či zařízení nad rámec obecně platných právních předpisů.

Využití zastavěného území:

V zastavěném území lze umístit objekty v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití.

Společné požadavky:

Novostavba rodinného domu bude o jedné bytové jednotce, jednom nadzemním podlaží a podkroví, může obsahovat podzemní podlaží.

Drobné objekty historické architektury dotvářející charakter obce (např. boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky, apod.) budou vždy chráněny jako součást veřejného prostranství a to včetně bezprostředně navazujícího prostoru, který je nezbytný pro jejich uplatnění, přístup, správu a údržbu.

Veškeré změny v území z hlediska staveb, které jsou chráněny obecně závaznými předpisy na ochranu veřejného zdraví, budou prověřeny v rámci územních či stavebních řízení.

Srážkové vody zastavitelných ploch budou jímány a likvidovány výhradně na pozemku stavby.

Na celém správním území obce nelze zřizovat ubytovny jako součást jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

Parkování:

Součástí staveb bude parkování na vlastním pozemku.

Při změnách v zastavěném území bude potřebné parkování zajištěno výhradně na vlastním pozemku.

Pro rodinné domy se stanovuje min. počet 2 stání na každou bytovou jednotku. Stání mohou být součástí hlavní stavby rodinného domu.

Pro ostatní druhy staveb počet stání stanoví příslušný (normový) předpis

Výklad pojmů

Podzemní podlaží:

Část stavby v půdorysném průmětu nadzemních podlaží, která je umístěna pod upraveným terénem, jehož výškové uspořádání se odvozuje od tvaru a sklonu ve vzdálenosti 5 m od obvodové stany nadzemní části stavby.

V podzemním podlaží nelze obytné umístit místnosti rodinného domu.

Podkroví:

Podkroví je 2. nadzemní podlaží nad 1. nadzemním podlaží. Podkroví bude jediným dalším nadzemním podlažím. Podkroví nelze dále výškově členit na další výškové úrovně (podlahy) dalších místností. Výška svislé stěny části podkroví činí max. 1,6 m od podlahy podkroví.

Za podkroví se nepovažují další podlaží a plochy tvořené svislými obvodovými konstrukcemi nad stanovenou výšku 1,6 m.

Užitnou hodnotu 2. NP lze zvýšit arkýři, vikýři a štíty.

Ubytovny:

Stavby nebo části staveb určené k dočasnému ubytování, které nejsou povoleny a užívány v režimu hotelových služeb.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je překryvnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití. Tam, kde dochází dle výkresu 1b – hlavní výkres – grafické části výrokové části ÚPO Kunice platí vůči plochám s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

ÚSES biocentra

hlavní využití:

a) současné využití,

b) využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy).

přípustné využití:

a) jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES.

nepřípustné využití:

a) změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,

b) jakékoli oplocování pozemků.

podmíněně přípustné využití:

a) pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.
Podmínka: Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

ÚSES biokoridory

hlavní využití:

a) současné využití,

b) využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajícím trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod..), případně rekreační plochy přirozeného charakteru,

přípustné využití:

a) jiné, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů.

nepřípustné využití:

a) změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,

b) jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu,

c) rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků apod., mimo činností podmíněných,

d) jakékoli oplocování pozemků v nezastavěném území.

podmíněně přípustné využití:

a) nezbytně nutné liniové stavby křižující biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.
Podmínka: Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

Další podmínky:

LBK 8, LBK 9 - omezení činnosti v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 a ochranného pásma telekomunikačních kabelů ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o.:
V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanizmy s celkovou

Základní charakteristika ~~funkčních~~ ploch s rozdílným způsobem využití:

~~***Plochy bydlení v rodinných domech městského typu - označení „BM“***~~
BI bydlení individuální

Plochy bydlení v zastavěném území:

Hlavní využití:

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona. ~~Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Garážové objekty mohou být v odůvodněných případech umístěny samostatně v úrovni uliční čáry.~~
Stávající chaty lze přestavět na rekreační domy nebo rodinné domy při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.
~~*Přípustné je umísťování objektů obchodu a nerušících služeb při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.*~~

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- nové objekty individuální rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o skonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.
~~*Odlišný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.*~~

~~*Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.*~~

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

Dělní pozemků zastavěného území pro umístění dalšího objektu hlavního využití je přípustné v případě, že takto oddělený pozemek má min. velikost 1200 m2. Zbývající velikost děleného pozemku musí být min. 1200 m2.

Na zastavitelné ploše Z43 nebudou do vzdálenosti 20 m od okraje lesa nadzemní stavby.

Transformační a zastavitelné plochy bydlení:

Hlavní využití:

Plochy jsou určené pro výstavbu rodinných domů.

~~*Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Garážová stání budou součástí rodinných domů, výjimečně, pokud to technické parametry neumožní, je možno umístit garáž do samostatného objektu.*~~

Součástí rodinného domu mohou být doplňkové stavby k bydlení (bazén, skleník, altán apod). ~~*může být bazén a skleník.*~~

~~*Další hospodářské objekty jsou nepřípustné.*~~

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

Bytový dům. Podmínka: pouze na ploše Z.885

Nepřípustné využití:

~~*Chov hospodářských zvířat.*~~

Jiné funkční využití objektů a jejich části je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

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

Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Garážová stání budou součástí rodinných domů, výjimečně, pokud to technické parametry neumožní, je možno umístit garáž do samostatného objektu.

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o skonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.
~~*Odlišný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.*~~

~~*Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.*~~

Velikost parcely pro rodinný dům činí min. 1200 m2.
Zastavění pozemku objekty a zpevněnými plochami činí max. 40%
~~*U zbytkových částí zastavitelných ploch, kde nelze vzhledem k realizované parcelaci či s ohledem na specifický tvar pozemku či terénu min. velikost 1200 m2 dodržet, lze tuto velikost se souhlasem obce snížit.*~~

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

Oddělení pozemku pro nový (další) rodinný dům nesmí snížit zbývající velikost děleného pozemku pod 1200 m2.

Podmínky zastavitelných a transformačních ploch:

Plocha pro bydlení individuální T.10

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

Plocha pro bydlení individuální Z.11

Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán pro každou plánovanou akci jednotlivě.

Plocha pro bydlení individuální Z.16

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

Pro tuto lokalitu se doplňují tyto podmínky:

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

Plocha pro bydlení individuální Z.18

Objekty RD budou navazovat na stávající domy v západním směru, vůči lesním pozemkům bude zachován min. odstup 20 m.

Plocha pro bydlení individuální Z.36

Součástí řešení plochy bude pěší propojení stávající zástavby Višňovka s jádrovými plochami č.o. Dolní Lomnice. Žádoucí je

Plocha pro bydlení individuální Z.37

Požadovány jsou RD s jednoduchou sedlovou střechou o max. 1,5 podlaží.

Plocha pro bydlení individuální Z.43

Domy budou na parcele umístěny tak, aby respektovaly OP lesa (30 m) a dále dominantní výraz solitérního stromu.

Ve 20 ti metrovém ochranném pásmu pozemků určených k plnění funkcí lesa nebudou umístěny žádné nadzemní stavby, vyjma oplocení pozemků.

Plocha pro bydlení individuální Z.81

a) šířka veřejného prostoru vůči stávající místní komunikaci na pozemku 637 k.ú. Dolní Lomnice bude celkem v šíři 8 m, tzn. rozšíření stávající komunikace na celkových 8 m,
b) podél páteřní komunikace obci na pozemku 652 k.ú. Dolní Lomnice bude vymezen veřejný prostor šířky 3 m,
c) vnitřní struktura plochy Z.81 bude rozvinuta z nové místní komunikace, připojené na stávající místní komunikaci umístěné na pozemku 637 k.ú. Dolní Lomnice.

Vzhledem k tomu, že lokalita Z.81 může být zatížená nadměrným hlukem z komunikace Vidovice - Kunice, musí se u dané plochy prokázat splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb i stávajících objektů.

Plocha pro bydlení individuální T.884 a T.885

- na ploše T.884 vymezuje možnost umístění 2 dvojdomů,
- na ploše T.885 umístění bytového domu 2 nadzemní podlaží a podkroví, 100% zastavitelnost.

Plocha pro bydlení individuální Z.86

Na plochu Z.86 lze umístit pozemky izolovaných rodinných domů o min. velikosti pozemku 1400 m2.

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

~~*Hlavní využití :*~~

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

~~*Přípustné využití :*~~

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

~~*Nepřípustné využití:*~~

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

~~*Podmínky využití plochy:*~~

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

~~***Pro využití plochy Z8/1 se dále stanovuje:***~~

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

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

~~***Další podmínky:***~~

~~***Plochy zastavitelného území 4***~~

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

~~***Plochy bydlení venkovského typu - označení „BV“***~~

BV bydlení venkovské

Plochy bydlení v současně zastavěném území:

Hlavní využití:

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy za obecně platných ustanovení stavebního zákona. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Garážové objekty mohou být v odůvodněných případech umístěny samostatně v úrovni uliční čáry.
Součástí rodinného domu může být bazén.
Rodinné domy lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku a chovem hospodářských zvířat pro vlastní spotřebu.
Rodinné domy lze doplnit o stavby, soužící k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.
Stávající chaty lze přestavět na rekreační domy nebo rodinné domy při plnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.

Přípustné využití:

Není vymezeno.
- ~~*rekreační domy.*~~

Nepřípustné využití:

- výstavba nových rekreačních chat.

Podmínky prostorového uspořádání

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

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o skonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.
~~*Odlišný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.*~~
~~*Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.*~~

~~Velikost parcely pro rodinný dům činí min. 1200 m2. U zbytkových částí zastavitelných ploch, kde nelze vzhledem k realizované parcelaci či s ohledem na specifický tvar pozemku či terénu min. velikost 1200 m2 dodržet, lze tuto velikost se souhlasem obce snížit.~~
~~Prostorová regulace – min. velikost parcely 1200 m2 se nevztahuje na zastavěné území obce, tj. na volné parcely v zastavěném území, nástavby a přístavby stávajících objektů v zastavěném území obce.~~

Plochy bydleni v zastavitelných plochách:

Hlavní využití:

Plochy jsou určené pro výstavbu rodinných domů.
Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením.
Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání.
Součástí rodinného domu může být bazén.
Základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku, chovem hospodářských zvířat a o objekty spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkci nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití:

- rekreační domy.

Nepřípustné využití:
- výstavba nových rekreačních chat.

Podmínky zastavitelných a transformačních ploch:

Plocha bydlení venkovské Z.131 a Z.132:

Na zastavitelné ploše Z.131 a 132 nebudou do vzdálenosti 20 m od okraje lesa nadzemní stavby.
Zastavění pozemku objekty a zpevněnými plochami činí max. 40%

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

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

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

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

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

~~***Plochy chatové zástavby - označení „CH“***~~

RI rekreace individuální

Hlavní využití:
Plochy soustředěné zástavby objekty individuální rekreace.
Plochy nebudou dále rozšiřovány.
Povolena bude pouze modernizace při zachování funkce bez možnosti nástaveb a přístaveb.

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

Nepřípustné využití:
Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

~~***Plochy pro občanskou vybavenost - označení „OV“***~~

OU občanské vybavení všeobecné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

~~***Plochy pro tělovýchovu a rekreaci - označení „SR“***~~

OS občanské vybavení sport

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

OH občanské vybavení hřbitovy

Hlavní využití:

Plochy hřbitova včetně souvisejících objektů pro veřejnost a pro související služby

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně souvisejících zařízení pietního charakteru
- objekty občanského vybavení doplňující funkci hřbitova
- technická infrastruktura určená pro obsluhu dotčeného území

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

PU veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

Prostory veřejně přístupné každému bez omezení určené k obecnému užívání.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. dětská hřiště, - stavby a plochy pro rekreaci obyvatel, pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.),
- stavby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.),
- stavby potřebné pro správu a údržbu ploch veřejných prostranství (např. sklady nářadí, uložení sezónního inventáře, uložení posypového materiálu apod.),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,

- parkoviště, parkovací stání.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Podmíněně přípustné využití:

- sběrné místo separovaného domovního odpadu.
  Podmínka: Lokalizace sběrného místa, jeho užívání a dopravní obsluha nesmí znehodnotit navazující obytnou zástavbu a rekreační potenciál krajiny.
- plochy veřejných prostranství zklidněné.
  Podmínka: Pouze pro pěší a cyklisty.

~~***Parková zeleň - označení „PZ“***~~

ZP zeleň parková a parkově upravená

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

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

~~*Plochy veřejné parkové zeleně mezi zastavitelnými plochami č. 6 a 29 a Kunickým potokem lze využít jako zahrady rodinných domů. Podmínkou je zachování veřejně přístupného manipulačního pruhu v hodnotě 6 m od břehové čáry Kunického potoka, oplocení výhradně drátěným pletivem bez podezdívky. Na plochách takto vytvořených zahrad nelze umístit žádné doplňkové stavby a zařízení.*~~

Nepřípustné využití:

Hospodářské využití pozemku - obdělávání půdy, pastevectví apod.

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Další podmínky:

Plochy veřejné parkové zeleně mezi upravenou hranicí zastavěného území vymezené plochy bydlení individuálního ~~*Z9/1*~~, Kunickým potokem a jeho levobřežním přítokem odvodňovacího koryta dálnice D1 lze využít jako zahrady rodinných domů. Podmínkou je zachování veřejně přístupného manipulačního pruhu v hodnotě 6 m od břehové čáry těchto vodotečí, oplocení musí být výhradně drátěným pletivem bez podezdívky. Na plochách takto vytvořených zahrad nelze umístit žádné doplňkové stavby a zařízení.

ZZ zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití

- oplocené pěstebné pozemky

Přípustné využití

- účelové objekty pro údržbu pozemku
- účelové pěstebné objekty – skleníky

Podmíněně přípustné využití

- podmínky nestanoveny

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

ZS zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití
- zeleň přírodního charakteru v zastavěném území

Přípustné využití
- zeleň ochranná, doprovodná, na volných plochách, zeleň svahů a mezí, podél komunikací, podél vodních toků a jinak neurčená. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území, úpravy vodních toků

Nepřípustné využití:
- umisťování (i dočasné) výrobků plnících funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.),
- jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

ZK zeleň krajinná

Hlavní využití:

Krajinná zeleň v přírodě blízkém stavu, nenáležející do zemědělského ani lesního fondu.

Přípustné využití:
- stavby a zařízení ~~*pro lesnictví*~~, vodní hospodářství, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně oplocení ohradníky
- ~~*stavby a zařízení cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)*~~
- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
- revitalizace vodních toků
- výstavba malých vodních nádrží (rybníků).

Podmíněně přípustné využití
- místní komunikace.
  Podmínka: Pouze pro přístup k parcele 680 k.ú. Kunice u Říčan přes plochu K.2. Místní komunikace bude vedena souběžně s jižní hranicí zastavitelné plochy Z.7 a připojí parcelu č. 680 v jejím jihozápadním rohu.

Nepřípustné využití:
- rozšiřování rekreačních chat včetně oplocení, doplňkových staveb a zpevněných ploch
- umisťování (i dočasné) výrobků plnících funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

~~***Smíšené plochy - označení „SP“***~~

SV smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

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

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

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

Přípustné využití:

~~***Specifické podmínky zastavitelných ploch 2,21, 22,26***~~

~~*Plochy drobné výroby a služeb s možností bydlení majitele. V případě bydlení majitele je nutné při územním nebo stavebním řízením prokázat měřením existující intenzitu hluku a protihluková opatření. Jejich účinnost bude prokázána protokolem o měření hluku při kolaudačním řízení.*~~
~~*Objekty drobné výroby a služeb, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu*~~
Není stanoveno

Podmínky prostorového uspořádání

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

Zastřešení staveb bude výhradně šikmou střechou pravidelných tvarů – sedlovou, valbovou či jejich kombinací o skonu střechy 28 - 45 stupňů. Tento požadavek nemusí být uplatněn u doplňkových objektů - např. u garáží, skleníků, zastřešení bazénů, altánů apod.
~~*Odlišný tvar a sklon střechy lze použít za podmínky souhlasu obce v případech, kdy jiné řešení odpovídá charakteru navazující (okolní) zástavby.*~~

~~*Barva krytiny hlavních objektů bude odpovídat odstínu keramické pálené krytiny.*~~

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

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

Podmínky zastavitelných a transformačních ploch:

Plocha bydlení smíšené venkovské Z.21 a Z.22

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

~~***Centrální plochy obce - označení „CP“***~~

SC smíšené obytné centrální

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

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

Nepřípustné využití:

- bytové domy,
- objekty individuální rekreace - chaty.

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Podmínky zastavitelných a transformačních ploch:

~~***Další podmínky:***~~

- ~~*max. využití zastavitelné plochy č. 19 bude stanoveno v územním řízení s tím, že případná stavba podléhá souhlasu dotčeného orgánu se zásahem do VKP.*~~

- ~~*využití silážní jámy v č.o. 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.*~~

DS doprava silniční

Hlavní využití:

Veřejná dopravní infrastruktura – silnice, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy mimo zastavěné území.

Přípustné využití:

- stavby veřejné dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy
- plochy veřejných prostranství a stavby, které jej doplňují veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně souvisejících zařízení pietního charakteru

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

DX doprava jiná

Hlavní využití:

Plochy účelových komunikací pro zpřístupnění zemědělských a lesních ploch s možným vyloučením veřejného užívání

Přípustné využití:

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a podobně)
- stavby technické infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury), nevylučující hlavní využití

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

~~***Plochy pro technickou vybavenost - označení „TP“***~~

TU technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

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

Podmíněné využití:

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

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Podmínky zastavitelných a transformačních ploch:

Plocha technická infrastruktura všeobecná Z.87

Podmínka: Plocha je určena pro ochranu vodních zdrojů a úpravnu vody a stability navazujících podmáčených pozemků, pro umístění nezbytných zařízení související s provozem a údržbou vodního zdroje.
Oplocení zařízení v rozsahu I. stupně ochrany vodního zdroje.
Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán pro každou plánovanou akci jednotlivě.

~~*Plochy pro technickou vybavenost – specifické - označení „TP“*~~

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

~~***Přípustné využití:***~~

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

~~***Nepřípustné využití:***~~

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

~~***Podmínky prostorového uspořádání:***~~

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

~~***Plochy pro výrobu a sklady - označení „VS“***~~

VL výroba lehká
VS skladové areály

Hlavní využití:

Využití území je pro výrobu, skladování a umístění objektů obchodu a služeb.
Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost při výrobním či manipulačním procesu. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě.
Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území.
Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Podmínky zastavitelných a transformačních ploch:

Plocha výroby lehké Z.11

Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán pro každou plánovanou akci jednotlivě.

~~***Plochy pro drobnou výrobu a služby - označení „DV“***~~

VD výroba drobná a služby

Hlavní využití:

Plochy, určené k umístění provozů drobné výroby a služeb. Jejich umístění v konkrétním prostoru bude posouzeno v územním řízení - negativní vliv provozů musí být posouzen hygienikem a nepřesáhne hranice provozovny.
V provozovně je vyloučena manipulace s jedovatými a nebezpečnými látkami, specifický odpad bude likvidován mimo území obce.
Frekvence dopravní obsluhy bude posouzena při územním řízení a takto stanovená bude nepřekročitelná.

Přípustné využití:

Objekty občanské vybavenosti, bydlení majitele či umístění služebního bytu.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

~~***Plochy pro zemědělskou výrobu - označení „ZV“***~~

VZ výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

Uzavřené plochy zemědělských závodů, určené pro chov hospodářských zvířat, skladování zemědělských produktů, garážování a servis zemědělské techniky a pro hygienické, technické a administrativní zázemí provozovatele.
Kapacita využití je limitována maximálním přípustným pásmem hygienické ochrany vůči obytné zástavbě.
Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

Přípustné využití:

Přípustné je ubytování formou služebního bytu v kombinaci s ostrahou objektu.
Výjimečně přípustné je přechodná funkce skladů, popřípadě výroby a služeb.

Podmíněné využití:

Fotovoltaická elektrárna. Podmínka: Pouze na ploše č. Z.11.
Umístění objektů občanské vybavenosti. Podmínka: Pouze na ploše Z.85.

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.

Podmínky zastavitelných a transformačních ploch:

Plocha výroby zemědělské a lesnické Z.12

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

Plocha výroby zemědělské a lesnické T.85

Vymezuje se možnost umístění objektů občanského vybavení. za těchto podmínek:

- plocha pro umístění objektů občanského vybavení bude v následných řízeních jednoznačně vymezena a budou zde uplatněny tyto podmínky prostorového uspořádání:
  - maximální výška staveb činí 9 m,
  - minimální podíl zeleně činí 30

WT vodní plochy a toky

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku)
- plochy související s využíváním vodních zdrojů
- plochy a koridory zahrnující provozní pásma pro údržbu a protipovodňová opatření při vodních tocích

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vodní hospodářství, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně oplocení
- ~~*stavby a zařízení cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)*~~

Nepřípustné využití:

- umisťování (i dočasné) výrobků plnících funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání:

- oplocení zastavitelných ploch bude u koryt vodních toků umístěno ve vzdálenosti 6 m od břehové hrany koryta.

AP zemědělské – pole

AL zemědělské – trvalé travní porosty

Hlavní využití:

Pozemky orné půdy a trvalých travních porostů sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

- ~~*stavby a zařízení cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)*~~
- oplocení pouze za účelem pastvy – el. ohradníky nebo dřevěnými bradly
- ~~*oplocení zahrad*~~
- změny druhu pozemku (zatravnění, vodní plochy)
- veřejný prostor v okolí církevní památky
- zalesňování zemědělských pozemků
- revitalizace vodních toků
- výstavba malých vodních nádrží (rybníků)
- pěstební činnost včetně oplocení obhospodařované části

Nepřípustné využití:

- umisťování (i dočasné) výrobků plnících funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné

LU plochy lesní všeobecné

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy a ostatní plochy, jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství.

Nepřípustné využití:

- rozšiřování rekreačních chat včetně oplocení, doplňkových staveb a zpevněných ploch
- umisťování (i dočasné) výrobků plnících funkci stavby (mobilheim, obytné přívěsy, maringotky, atd.)
- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

~~*Plochy pro komunikace*~~

~~***Hlavní využití:***~~

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

~~***Nepřípustné využití:***~~

~~*Jiné funkční využití stávajících objektu a jejich části je nepřípustné.*~~

~~*Neurbanizované plochy*~~

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

~~*jsou nezastavitelnými plochami, do kterých lze umístit pouze liniové trasy inženýrských sítí.*~~

~~*Jejich užívání je dále řízeno příslušnými zákony.*~~

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚPO Kunice vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VD. D204 koridor železniční tratě č. 221
VD.1 okružní křižovatka Vidovice
VT.2 rozšíření ČOV Kunice
~~VT.4 vodojem Bartošky~~
VT.9 ČOV Všešímy
VT.TS13 ~~19~~ trafostanice 13
VT.TS15 ~~22~~ trafostanice 15

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

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

~~Specifikace ploch veřejně prospěšných staveb je uvedena v tabulce C6.~~

~~Změna č. 1 stanovuje tyto další veřejně prospěšné stavby:~~

Změnou č. 6 jsou definovány tyto veřejně prospěšné stavby:

VD.2 (technické plochy) parkoviště při silnici III/1016:
k.ú. Dolní Lomnice u Kunic, parcely č. 520/1, stavební parcela 326
VD.3 místní komunikace
VT.1 (technické plochy) rozšíření hřbitova
k.ú. Kunice u Říčan, 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~~
VP.1 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 Říčan, celé parcely č. 758/2, 1150, 1152, 1227/46, 1227/52, 1227/53, 1227/77, 1291/2 a 1211 (PK), vymezené části parcel: 1227/1, 1227/7, 1227/51, 1227/78, 1227/94~~

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

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

VT.3 vodní zdroj Vidovice

Nové VPS a VPO dle čl. 1g) nejsou změnou č. 9 ÚPO Kunice vymezeny. Změna Z9/3 upravuje posici navržené okružní křižovatky v mč. Vidovice.

~~Plochy vymezené pro asanační úpravy~~

~~AS1 asanace zemědělského areálu Chlum~~
~~AS2 Všešímy - střed~~
~~AS3 Dolní Lomnice - střed~~

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

~~Asanace pozemků Všešímy - střed a Dolní Lomnice - střed je výhledovou záležitostí a zasahuje do staveb, které jsou v současné době obydleny. Smyslem požadavku na asanační úpravy je výhledová~~

možnost odstranění těchto staveb tak, aby vznikly volné jádrové plochy obce pro další využití - náves - otočka a zastávka AD atd.

2e) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Zastavitelné plochy č. Z.4 a č. Z.5 – US.4, US.5

Zástavba zastavitelných ploch č. Z.4 a č. Z.5 bude navržena podle vyhodnocení hlukové zátěže z dálnice D1. Na podkladě vyhodnocení hlukové zátěže budou na této zastavitelné ploše navržena protihluková opatření. Jejich realizace bude podmínkou povolení výstavby objektů pro bydlení, bude provedena investorem (nikoliv majitelem – správcem dálnice) a bude provedena na části 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 disposic 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. Z.4: 10 roků od vydání OOP, kterým se schvaluje změna č. 6 územního plánu obce Kunice.

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

Zastavitelná plocha č. Z.7 – US. 7

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

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

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

Zastavitelná plocha Z.86 – US.86

Změnou č. Z8/6 ÚPO Kunice se v souvislosti s intenzifikací zastavitelné plochy 18a) z hlediska velikosti parcely rodinného domu (1400 m2) stanovuje povinnost pořízení územní studie zastavitelné plochy 18a a to včetně umístění dopravní a technické infrastruktury. Trasy veřejného vodovodu a splaškové kanalizace budou koordinovány s připravovaným generelem kanalizace a čištění odpadních vod č.o. Všešímy.
Změna č. 8 ÚPO Kunice vymezuje pro plochu 18 a) podmínku zpracování územní studie jako závazného podkladu pro další rozhodování v území.

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

Další požadavky na zpracování územní studie:
- bude respektován drobný vodní tok u komunikace,
- nebudou dotčeny lesní pozemky - VKP ze zákona (mimo nezalesněné části pozemku parc. č. 1806 k. ú. Všešímy).

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

Vodní toky:
Všechny vodní toky a vodní plochy (např. vodní nádrž je rozšířeným korytem vodního toku, pokud jí vodní tok protéká) v území budou zakresleny, na příslušných výkresech.
V regulativech územního plánu bude uvedeno pásmo, které mohou správci vodních toků užívat při výkonu správy vodních toků. Konkrétní hodnoty budou v souladu s ust. § 49 odst. 2, zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

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

Likvidace splaškový vod:
Bude stanovena ve vztahu ke generelu odkanalizování č.o. Všešímy - centralizované likvidaci splaškových vod, odvedením na centrální čistírnu odpadních vod. Kapacita využití zastavitelné plochy bude podmíněna dostatečnou kapacitou čistírny odpadních vod a kanalizace.
Likvidace odpadních vod pomocí domovních čistíren odpadních vod v lokalitě je nekoncepční a nedoporučuje se.

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

Srážkové vody:
Srážkové vody budou likvidovány decentralizovaným způsobem přímo v místech spadu, a to akumulací s následným využitím, nebo vsakováním a to jak z jednotlivých staveb (rodinné domy, parkovací stání apod.) tak z veřejně prospěšných staveb jako jsou dopravní infrastruktura (silnice, místní komunikace, parkoviště a jiné, především zpevněné plochy) apod.
Z vody z komunikací, parkovišť apod., která se nestačí vsáknout přímo na vhodně řešených zpevněných plochách, je nutné nejprve oddělit ropné látky (pomocí odlučovače ropných látek).

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

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

2f) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,

Změna č. 10 ÚPO Kunice vymezuje z vlastního podnětu požadavek zpracování regulačního plánu zastavitelné plochy Z.9 – dále RP Z.9 o velikosti území 9,6840 ha.

Zadání regulačního plánu:

a) vymezení řešeného území:

RP Z.9 bude zpracován na celý rozsah zastavitelné plochy Z.9, jak je vymezena polygonem výkresu základního členění území dle změny č. 10 ÚPO Kunice

b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků:

RP Z.9 vymezí vnitřní strukturu území určeného ÚPO Kunice ve znění změny č. 10 ÚPO Kunice jako bydlení individuální (BI).

RP Z.9 vymezí uvnitř vymezeného území plochu pro případné umístění veřejné vybavenosti o min. výměře 0,4 ha pro případné umístění předškolních zařízení.

RP Z.9 vymezí veřejné prostranství o min. velikosti 4 842 m2 a to jako zeleň – parky a parkově upravená zeleň. Veřejné prostranství bude vymezeno třemi polygony o poměrné velikosti jednotlivých etap a vnitřní strukturou zástavby budou navzájem propojena pěší trasou separovanou od vnitřních pojezdových komunikací. Spojité území veřejných prostranství a jejich pěší propojení bude vyvedeno do krajinné a veřejné zeleně Kunického potoka.

Obytná zástavba každé etapy umožní prostupnost do krajiny nezastavitelného území.

c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Bude vymezena uliční síť o min. šířce veřejného prostoru 8 m a k ní vázaná závazná linie stavební čára jako posice hlavních staveb vůči veřejnému prostoru. Min. odstup stavební čáry od hranice veřejného prostoru pro místní komunikace činí 6 m.

RP Z.9 vymezí podmínky prostorového řešení staveb v souladu s podmínkami prostorového uspořádání, vymezeného změnou č. 10 ÚPO Kunice. Vymezí výšku hlavní římsy, charakter, tvar a sklon střech.

RP Z.9 vymezí charakter oplocení soukromých pozemků vůči veřejnému prostoru.

RP Z.9 vymezí území pro umístění výhradně izolovaných rodinných domů o jedné bytové jednotce.

d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury:

RP Z.9 vymezí technickou infrastrukturu v rozsahu:

- splašková kanalizace,
- veřejný vodovod,
- zásobování el. energií z distribuční úrovně VN,
- veřejné osvětlení,
- retenci srážkových vod z veřejných prostranství.

RP Z.9 vymezí systém místních komunikací založený na přehledném uspořádání výhradně obousměrných komunikací s průsečnými křižovatkami. Uspořádání musí odpovídat normovým požadavkům pro integrovaný záchranný systém.

RP. Z.9 vymezí zásady dostupnosti veřejné dopravy.

RP Z.9 vymezí posice pro umístění nádob separovaného odpadu.

e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu:

Navržená zástavba vytvoří vůči stávající sídelní struktuře a uliční síti jednotný prostorový celek. Do krajiny budou přecházet zahrady rodinných domů

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:

Plocha pro veřejné vybavenosti o min. výměře 0,4 ha pro případné umístění předškolních zařízení bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

g) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování:

RP Z.9 stanoví věcný základ plánovací smlouvy jako platformy podmínek převzetí veřejné infrastruktury do správy a majetku obce Kunice. v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky 500/2006 Sb., v platném znění.

h) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

RP Z.9 vymezí postupný rozvoj lokality členěním na 3 postupné etapy o srovnatelné velikosti min. 3,0 ha.

Pořadí etapizace bude rozvíjet řešené území postupně. I. etapa naváže na obytné území ulic Pod Školkou, U školky a Pod Hájkem.

Stanovení přiměřené lhůty pro vydání regulačního polánu RP Z.9:

Lhůta pro vydání RP Z.9 se stanovuje na 4 roky od vydání změny č. 10 ÚPO Kunice opatřením obecné povahy.

~~*B.e) Limity využití území včetně stanovených zátopových území*~~

~~*Limity stanovené obecně - závaznými předpisy*~~

~~***Ochrana přírody a krajiny***~~

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

~~*Právní opora:*~~

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

~~*Na řešené území se vztahují tyto limity:*~~

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

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

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

Ochrana lesa

- ***ochranné pásmo lesa 50 m***

Právní opora:

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

Památné stromy a jejich ochranné pásmo:

Stávající:

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

- *Podklad:*

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

Navrhované

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

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

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

Ochrana nerostných surovin, vliv těžby

- ***hranice CHLÚ***

Právní opora:

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

Správní rozhodnutí:

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

Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Ochrana podzemních a povrchových vod

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

Právní opora:

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

- ***ochranné pásmo štolového přivaděče Želivka***

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

Právní opora:

Vyhláška Okresního úřadu Benešov, č.j. 231-1980/99 z 21. 5. 1999
Zastavitelná plocha Z8/6 spadá do II. ochranného pásma štolového přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka do Prahy.

Ochrana před záplavami

- ***Záplavové území Q100*** *stanovené analytickým výpočtem - viz výkres vodohospodářského řešení území. V řešeném území nejsou dle podkladů správců toků stanovena.*
  Údaj není k 1.1.2020 aktuální
  Záplavové území Q 100 vymezeno změnou č. 8 ÚP Kunice

Ochrana památek

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

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

poř.č.:	***2099***
datum zápisu:	*1.1.1966*
zapsaná památka:	*areál kostela sv. Máří Magdaleny + ohradní zeď s branami*
místní určení:	*na návsi, ppč. 37*
záznam o rozhodnutí:	*ŠKK ONV 7.1.1964*
datum oznámení:	*31.3.1966*
č.j. oznámení:	*457/1*
poznámka:	
dílčí členění:	*2099/1 kostel sv. Máří Magdaleny*
	2099/2 ohradní zeď s branou

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

Jakékoliv stavební práce na nemovitých kulturních památkách lze provádět pouze na základě závazného stanoviska příslušného orgánu památkové péče.
Řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy, tzn., že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr oznámit Archeologickému ústavu ČSAV a dále postupovat podle zákona o památkové péči č. 20/1987 Sb., § 21, 22 a 23.

Další specifikace historických objektů:

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

památníky obětem 1. světové války:

- *v Kunicích na návsi*

- *ve Všešímech - v centru obce u rybníka*
- *V Dolní Lomnici při silnici III. třídy*

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

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

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

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

Ochrana technické infrastruktury

- ***OP pro zásobování elektrickou energií***

venkovní vedení VN 1 - 35 kV	*7 (10) m*
venkovní vedení VN 22 - 35 kV	*7 (10 m*
venkovní vedení VVN 35 - 110 kV	*12 (15) m*
venkovní vedení VVN 110 - 220 kV	*15 (20) m*
venkovní vedení VVN 220 - 400 kV	*20 (25) m*
podzemní kabelové vedení do 110 kV	*1 m*
podzemní kabelové vedení nad 110 kV	*3 m*
elektrické (TS) stanice	*20 m*
stožárové (TS) stanice	*7 m*

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

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

- ***OP kanalizace***

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

Právní opora:
- *ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky*

- ***OP vodovodního řadu***

OP vodovodního řadu	*ochranné pásmo 2 m¨*

Právní opora.
- *ČSN 75 5401 - Stokové sítě a kanalizační přípojky*

- ***OP ČOV:***

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

Právní opora:
- *ČSN 75 6402 - Malé čistírny odpadních vod*

- ***OP a BP pro zásobování plynem***

~~VTL plynovod do DN 200: ochranné pásmo 4 m~~
~~VTL plynovod DN 200 - 500: ochranné pásmo 8 m~~
~~VTL plynovod DN nad 500: ochranné pásmo 12 m~~
~~STL, NTL, přípojky v zast. území: ochranné pásmo 1 m~~

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

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

~~**- OP pro přenos informací**~~
~~podzemní dálkový kabel včetně zařízení: OP 2 (3) m~~
~~Právní opora:~~
~~- vyhláška č. 111/1964 Sb., kterou se provádí zákon o telekomunikacích~~

~~**Ochrana dopravní infrastruktury**~~

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

~~Právní opora:~~
~~- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích - ochranná pásma~~

~~**Ostatní**~~

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

~~B.k) Návrh řešení požadavků civilní ochrany~~

~~Záplavové území~~

~~Vzhledem k tomu, že se řešené území nachází na rozvodí Vltavy a Sázavy, pramení všechny vodoteče v řešeném území.~~
~~Návrh územního plánu tedy disponuje možností navrhnout taková opatření, aby se záplavové plochy v řešeném území nevyskytovaly.~~
~~Ve vodohospodářském řešení územního plánu jsou přijata opatření, sledující důslednou eliminaci nárůstu povrchových dešťových vod další urbanizací území. Jedná se o kombinaci požadavků na retenční nádrže, vyčištění (odbahnění) stávajících vodních nádrží (rybníků), požadavek na volbu zpevněných ploch s částečným zasakováním a požadavek na jímání - likvidaci dešťových vod z rodinných domů v místě stavby, tj. na parcele.~~

~~Požární ochrana~~

~~Na území obce se nachází požární zbrojnice umístěná v místních částech Kunice a Všešímy. Jsou spravovány obecním úřadem Kunice.~~
~~Na území se nevyskytují provozy, které by v případě požáru byly zdrojem ohrožení obyvatelstva.~~
~~Všechny část obce jsou vybaveny vodními plochami, které mohou sloužit jako zdroj požární vody. Vzhledem k tomu, že územím bude procházet vodárenský systém obcí region - jih, budou páteřní rozvody dimenzovány podle požadavků ČSN 73 0873 - Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.~~
~~Údaj není k 1.1.2020 aktuální~~

Další rizika ohrožení obyvatel

Na území obce se nevyskytují fyzické či právnické osoby, jejichž činnost by představovala ohrožení zdraví a života obyvatel.
Sklad CO bude umístěn na obecním úřadě.
Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Zásady řešení CO se změnou územního plánu č. 3 nemění.
Výstavba čerpací stanice PHM firmy ESSO se jednoznačně bude řídit požadavky ČSN 780802, 730804, 736100, 736101, 736110, 736114 a dále Technickým předpisem ministerstva dopravy a spojů TS 103, ze dne 3.3.1998.

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

Hodnocení půdního fondu podle BPEJ:

Klimatický region:

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

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek:

HPJ 26
Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabé oglejené formy, na různých břidlicích a jim podobných horninách, středně těžké výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením.

HPJ 29
Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách, středně těžké až lehčí, mírně štěrkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry

HPJ 32
Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách, většinou slabě až středně štěrkovité, s vyšším obsahem hrubšího písku, značně vodopropustné,. vláhové poměry jsou velmi závislé na vodních srážkách.

HPJ 37
Mělké hnědé půdy na všech horninách, lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenné až pevná hornina, výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí).

HPJ 40
Svažité půdy (nad 12°)
na všech horninách, lehčí až středně těžké s různou štěrkovostí a kamenitostí nebo bez nich, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

HPJ 47
Oglejené půdy na svahových hlínách, středně těžké až středně skeletovité nebo slabě kamenité, bez štěrku, náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 48

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

HPJ 50

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

HPJ 68

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

Rozpis záborů zemědělského půdního fondu v ha

	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra dílčí	výměra celkem	výměra mimo ZÚ
43	plochy bydlení městského typu					
	5.32.51	IV.	orná	1,7985	1,7985	1,7985
44	plochy občanské vybavenosti					
	5.29.11	II.	TTP	0,0429	0,0429	0,0429
47	plochy pro sport a rekreaci					
	5.29.11	II.	TTP	0,2318		
	5.40.78	V.	TTP	0,0356	0,2674	0,2674
48	plochy pro zemědělskou výrobu					
	5.32.11	IV.	orná	0,3117	0,3117	0,3117

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

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

Přehled změn v území:

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

Rozpis záborů zemědělského půdního fondu v ha

	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra dílčí	výměra celkem	výměra mimo SZÚ
49	plochy bydlení městského typu					
	5.32.11	IV.	orná	0,1155	0,1155	0,1155
50	technické plochy					
	5.26.01	II.				
	5.26.11	II.	orná	0,6674	0,6674	0,6674
51	plochy bydlení městského typu					
	5.29.11	II.	TTP	0,6251		
	5.68.11	V.	TTP	0,1814	0,8065	0,8065
52	plochy bydlení městského typu					
	5.29.11	II.	TTP	0,6649	0,6649	0,6649
53	technické plochy					
	5.68.11	V.	TTP	0,0325	0,0325	0,0325

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

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

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

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

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

Členění záborů podle ploch s rozdílným způsobem využití:

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

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

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

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

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

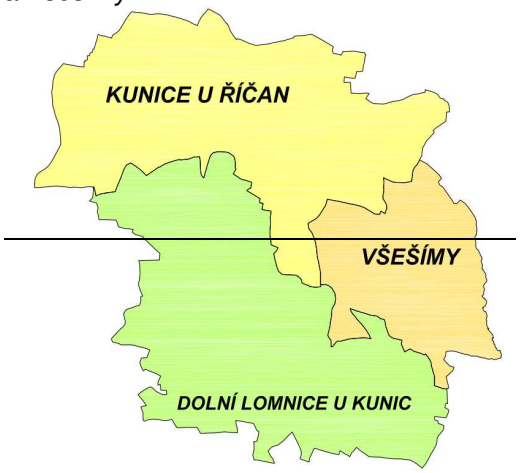
4d 4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení:

Uspořádání půdního fondu v území:

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

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

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



Vzájemná posice katastrálních území řešeného území.

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

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

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

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

B.m) Návrh lhůt aktualizace

Územní plán by měl být aktualizován:

1. aktualizace k ukončení 1. (aktuální) etapy - t.j. 2000 - 2005
Údaj není k 1.1.2020 aktuální

Další aktualizace:
- po čtyřech letech,
- k ukončení územního plánu VÚC Pražský region.
Údaj není k 1.1.2020 aktuální

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

Srovnávací text změny č. 10 ÚPO Kunice obsahuje 73 listy.