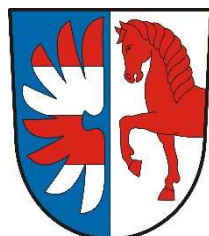


Územní plán Kuňovice byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



KUŇOVICE

ÚZEMNÍ PLÁN - TEXT ODŮVODNĚNÍ

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

Oprávněný projektant ÚSES:
Ing. Alena Šimčíková,
Senovážné nám. 11000 Praha 1
autorizace ČKA 01845

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

září 2018

ODŮVODNĚNÍ

Obsah odůvodnění:

A Textová část odůvodnění		
A	Textová část odůvodnění	3
a)	Postup pořízení územního plánu.	3
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	3
c)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	3
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.	9
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	9
f)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
f.1	Požadavky z PÚR ve znění 1. aktualizace :.....	10
f.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:.....	12
g)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.	14
h)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.	16
i)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.	17
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	18
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.	18
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.	19
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.	19
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	24
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.	25
p)	Vyhodnocení připomínek.	25
Údaje o počtu listů		25

B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 100000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

A Textová část odůvodnění

a) Postup pořízení územního plánu.

Zadání řádně schválilo Zastupitelstvo obce Kuňovice na svém zasedání dne 11.1.2016.

Postup pořízení územního plánu je podrobně popsán v Opatření obecné povahy č. 1/2018 – Územní plán Kuňovice.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Obec Kuňovice není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSK3 Benešov – Vlašim (navazuje na ni). Prakticky ale nemá pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Vlašimi, okrajově pak do Benešova. Pro obec má dále význam relativní dostupnost Prahy, případně dálnice D1 (sjezd Kácov, Vlašim). Velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, nemá ale přímé dopravní napojení. Vliv je druhotný – je ovlivněn městem Vlašim.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury (včetně koridoru E18 z PÚR, který zatím není stabilizován v ZÚR) a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné přeložky této veřejné infrastruktury.

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi. Zachována je struktura obou sídel a nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s výrazně zemědělskou krajinou, obec nemá výrazný rekreační potenciál. Obec jako taková je definována přílehlou silnicí II. třídy.

Řešení územního plánu předpokládá možné využití ploch pro bydlení i pro služby, vzhledem k velikosti sídla je ale reálné využití funkce minimální. Spádování místních obyvatel za prací se nemění. Obec tak má předpoklad se rozvíjet zejména v oblasti bydlení, vzhledem k nízké vybavenosti ale zejména pro místní obyvatele. Zájem o bydlení v obci pro přistěhování není nijak výrazný. Řešení odkanalizování by mohlo znamenat i výraznější nárůst počtu obyvatel.

Obec nemá vlastní obecní vodovod (zdroj a vodovod je pro potřeby zemědělského areálu) ani ČOV. Napojení na okolí je tak výhradně dopravní a nadzemními trasami VN. Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování.

Silniční připojení je více než dostačující, není třeba navrhovat obchvat, přeložku nebo změnu trasování dopravní infrastruktury. Silnice je vedena na hranici zastavěného území, rozvoj přes silnici není navrhován.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy.

c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

c.1) požadavky na základní koncepci

Splněny jsou všechny podmínky, ÚP stanovil základní charakter území – jako venkovské území. Regulace území je tak členěna na plochy čistého bydlení, odpovídající charakteru moderního venkovského bydlení s možností i hospodářského využití ploch.

Rekreace je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, které jsou vymezeny převážně částečně v plochách nezastavitelného smíšeného území. Tato funkce umožňuje obnovu cest a stezek v území. V souladu s požadavky zadání, zejména vzhledem ke stávající zástavbě a hodnotě zemědělské krajiny, nejsou v území vymezovány plochy pro individuální rekreaci. Stávající rekreační využití historických staveb (chalupy) je v návrhu ÚP převedeno na bydlení, není důvodné vymezovat pro rekreaci druhého bydlení samostatný regulativ.

V krajině nejsou vymezovány žádné nové rozvojové plochy, ani pro ekofarmy. Vzhledem k rozsahu volných ploch v zastavěném území a vzhledem ke stávajícímu využívání krajiny i historických staveb (zejména usedlostí) není potřebné nové plochy vymezovat.

V souladu se zadáním nejsou vymezovány nové plochy pro zemědělskou nebo jinou výrobu – výjimkou je změna využití v ploše P5 - v zastavěném území se nalézá stávající zemědělský areál, který je již dnes využíván i ke skladovým účelům, ÚP jej tak definuje jako VS, plochy smíšené výrobní, aby bylo možné i využití jiné, než čistě zemědělské. Volné plochy v zastavěném území jsou navrženy k přísnější regulaci (VS1), aby byla dostavba odpovídající charakteru plochy.

Některé celistvé lány polí jsou v ÚP zpětně děleny historickými liniovými mezníky: cestami, krajinnou zelení s další prostupností. Postupně lze předpokládat nové členění krajiny na menší zemědělské celky, které však vzhledem ke své velikosti umožňují i nadále intenzivní zemědělské využívání – toto se netýká ploch NZ s indexací 1 a 2, zde je režim využívání omezen s ohledem na potřeby ochrany krajiny, vlastní zemědělské půdy, OPK atd.

Rozsah a velikost rozvojových ploch:

Řádek	Sídlo	Ozn.	Popis	Plocha (ha)
1	Kuňovice	1	plocha pro venkovské bydlení (BV 0,28 , ZS 0,66)	0,9703
2		2	plocha pro venkovské bydlení (BV 0,1 , ZS 0,15)	0,2614
3		3	plochy pro soukromou zeleň (ZS)	0,2173
4		4	plocha pro umístění ČOV (TO)	0,3052
5		5	plocha pro sport a rekreaci (OS1)	0,1560
6		6	plocha pro sport a rekreaci (OS1)	0,1318
7	Nová Kuňovka	7	plocha pro soukromou zeleň (ZS)	0,3075

Součástí ÚP jsou dále významné plochy změn v zastavěném území:

P1, P2 a P4 - plocha určená pro zahuštění zástavby, k dotvoření urbanistického vzhledu a celistvosti sídla; důvodem návrhu je vymezení optického rozhraní mezi veřejným prostranstvím a zástavbou, charakteristická pro historickou náves

P3 – návrhová plocha k zástavbě, která je však definicí intravilánu vymezena v zastavěném území; plocha navazuje na stávající zástavbu a tvoří logický prstenec kolem centra, shodně s historickými znaky stodol a zahrad

P5 – návrhová plocha smíšené výroby s omezením zástavby, definicí intravilánu vymezena v zastavěném území; plocha je již dnes využívána pro zemědělskou činnost, jako volná skladovací plocha apod.; regulace umožňuje řídkou zástavbu a zpevnění, odpovídající stávajícímu charakteru využití

c.1.1) urbanistická koncepce

- koncepce návrhu vychází ze stavu území, jedná se o zemědělskou obec, kde je stabilní počet obyvatel, dlouhodobě dochází k malému růstu
- plošná a prostorová regulace ploch je součástí ÚP
- koncepce rozvoje obce stabilizuje kvalitu životního prostředí a vhodně ji doplňuje – návrhem doprovodné zeleně (NS), vymezením a ochranou nejvíce hodnotných ploch (NP), ale i konkretizací ploch zemědělských (NZ), u kterých je indexem stanoven požadavek na jiné využití
- plochy pro bydlení i občanskou vybavenost jsou stabilizovány, případně navrženy nové, v souladu s celkovou koncepcí sídla
- vzájemné střety funkcí jsou minimalizovány vymezením části pozemků v zahradách

- součástí ÚP je definice místních hodnot a návrh způsobu její ochrany
- návrh ÚP vytváří zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území zejména podrobnou regulací zastavitelných ploch i veřejných prostranství, vzhledem k podrobnosti ÚP je tato ochrana dostačující
- ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení nebo smíšené bydlení
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby, ÚP definoval charakter zástavby
- ÚP definoval podrobné požadavky na stavby podle §18, odst.5
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách NS a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES

ÚAP ORP Vlašim:

- Limity využití území: koridory TI nejsou koncepcí ÚP nijak dotčeny; OP vodního zdroje – plocha je stabilizována, stav území se téměř nemění – umístění a řešení ČOV bude nutné koordinovat z hlediska umístění na hranici nebo v OP, podrobnost je mimo ÚP; plochy meliorací nejsou návrhem dotčeny, s výjimkou plochy 4 pro umístění ČOV
- třídy ochrany ZPF – téměř celé území se nalézá v ploše I. nebo II. třídy ochrany ZPF, návrh upřednostnil urbanistické řešení lokality, vymezení na plochách s nižší třídou ochrany je v návaznosti na zastavěné území obce neproveditelné – viz kapitola e)
- záměr na vybudování ČOV je splněn vymezením plochy; součástí návrhu je popis koncepce technické infrastruktury – vodovodu; obec nemá studii řešení, ani vzhledem k počtu obyvatel zatím neřeší přímý návrh – ÚP proto akceptuje veškeré koncepce řešení bez omezení (*pozn.: vzhledem k počtu obyvatel se jeví obecní vodovod jako velmi nákladný, prakticky finančně neefektivní*)
- požadavek na zachování a rozšíření sídelní zeleně a krajinné byl uplatněn: sídelní zeleň je stabilizována v ploše VP a zahradách, které tvoří optický pás kolem sídla; krajinná zeleň je navržena k výraznému rozšíření nad rámec stabilních ploch zeleně – v plochách NS
- dostupnost Vlašimi je zachována – stávající silnicí II. třídy
- plochy ohrožené erozí – návrh řeší změnu krajiny v plochách NS a NZ s indexem 1 a 2
- ÚSES je zkoordinován s okolními obcemi a navržen k dotvoření (K6 a K7)
- základní vybavenost sídla – regulace ploch umožňuje určitou vybavenost i v ploše venkovského bydlení, vzhledem k počtu obyvatel je nevhodné vymezovat konkrétní plochy pro vybavenost
- krajinný ráz – negativní dominanta je povolenou stavbou, územní plán podrobně reguluje stavby ve volné krajině
- zatížení silnicí II/122 – většina ploch přilehlých ke komunikaci je stávajících, ÚP ve volných plochách definuje odstupovou vzdálenost pomocí ploch ZS; součástí regulativů je i požadavek na vyhodnocení hlukové zátěže pro zástavbu, kde může docházet k zatížení; rozvojové plochy pro bydlení jsou dále navrženy v dostatečné vzdálenosti od silnice II. třídy

c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

DOPRAVA

- ÚP vymezil novou komunikaci pro obsluhu plochy OS1 a přístupu k lesu (Nová Kuňovka)
- ÚP vymezil nové plochy v zastavěném území pro potřeby homogenizace komunikací
- nově navržené zastavitelné plochy vždy navazují na pozemní komunikaci s výjimkou plochy 7, kde bude nutné v případě zástavby RD vymezit potřebnou účelovou komunikaci
- koncepce napojení na Vlašim zůstává beze změny, cestní síť je stabilizována

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno z místních (lokálních) zdrojů; ÚP umožňuje umístění řadu v každé ploše, nenavrhuje konkrétní vymezení řadu – ale umožňuje jeho vytvoření
- územní plán navrhuje plochu pro ČOV – v podstatě v jediném možném umístění po spádnicí v návaznosti na vodní tok, plocha je vymezena přímo v návrhu i jako VPS
- sběr a likvidace je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace TDO
- vzhledem k velikosti pozemků a převážně zemědělskému využití ploch není důvodné zřizovat plochu pro komunitní kompostárnu, likvidaci tohoto druhu bioodpadu provádí majitelé na vlastním pozemku v rámci svého hospodářství, a to včetně ploch, kde jsou jen zahrady
- ÚP umožňuje dostavbu tras VTI ve všech funkcích, stav v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření; vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- potřeba pro nové zastavitelné plochy je vzhledem k jejich rozsahu zanedbatelná, není třeba vymezovat nové plochy pro trafostanice apod.; v případě potřeby dojde k technickému posílení, což je mimo podrobnost ÚP
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, s výjimkou návrhových ploch pro sport a rekreaci
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány (obecní úřad, atd.)
- ÚP vymezuje nové plochy pro sport a rekreaci (5 a 6), s omezením zástavby, jelikož se jedná o sportovně rekreační plochy v krajině – viz kapitola m
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovně rekreačních aktivit v rámci návěsných prostor
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochy bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod. V případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy
- část ploch byla vymezena jako návrh VP – VPO s předkupním právem; jedná se o možnost obce zachovat ráz historické návsi v případě prodeje (*pozn. – plochy jsou dnes převážně jako plochy předzahrádek, některé evidované jako součást stavby; návrh ÚP je vymezil do VP právě z důvodu možné změny využití nebo např. návrhu oplocení atd., které je již mimo podrobnost ÚP; regulační plán se ale jeví jako zbytečné omezení*)

c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP, jedná se zejména o vymezení ploch NZ s indexací využití a dále o zásadní krajinná opatření: důvodem k vymezení je řešení problémů s erozí, nevhodným využitím konkrétních ploch intenzivním hospodařením
- krajinná opatření jsou navržena v místech, kde doplňují stávající zeleň, případně tvoří novou hranici v krajině, která je nutná pro změnu – např. z orné půdy na TTP, nebo jinou krajinnou zeleň; bez konkrétního návrhu by nebylo možné krajinu zachovat a ochránit proti dalším splachům, erozím a jiné postupné degradaci půdy i okolí

- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; ÚP vymezil plochy vhodné k těmto opatřením, druhým krokem obce by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek apod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby
- ÚP nevymezil žádné zábory lesních pozemků a PUPFL; část zástavby je ve vzdálenosti do 50m od okraje, zřejmě je z výkresu č. o1. – jedná se pouze o lokalitu 7.
- návrh ÚSES – viz kapitola m.12).; u částí ÚSES (i jinde v území), které vyžadují změnu kultury i vlastního využívání pozemků je uveden návrh změny (plochy změn), v úsecích funkčních je pak využití uvedeno jako stav území
- plochy ÚSES určené k založení jsou uvedeny v seznamu VPO
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je stabilizována návrhem ploch DS a NS, plochy DS jsou určeny přímo pro silniční dopravu, v plochách NS se jedná o pěší a cyklistickou prostupnost, případně pro prostupnost zemědělskou technikou; návrh propojení je přímo definován koridorem propojení
- FVE jsou definované jako výroba, proto je jejich plošná regulace v krajině nadbytečná – zakazuje ji vlastní využití v regulativech ploch; FVE na stavbách určené pro přímou spotřebu jsou v souladu s koncepcí ÚP, proto nejsou nijak regulovány
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění, naopak se předpokládá jejich úprava na otevřená koryta v rámci veřejných prostranství – výjimkou může být část vodního toku v návaznosti na ČOV, detail technického řešení je ale mimo podrobnost ÚP
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření
- soliterní zeleň, aleje a plochy stávající zeleně jsou zahrnuty do ploch NS, případně jiných chráněných ploch v nezastavěném území, návrh NS je doplněn
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zapracovány do návrhu ÚP

c.1.4) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- soliterní , plošná i liniová zeleň je v ÚP stabilizována, převážně v ploše VP, NS a ZS
- nivní půdy jsou v území ve velmi malém rozsahu, jejich umístění je v plochách NS a NP, navíc v souvislosti s vymezením ÚSES
- požadavek na harmonické měřítko je splněn podrobnou regulací zastavitelných ploch, včetně výškové a plošné regulace; ÚP definoval charakter území a zástavby
- hodnoty jsou vyjmenovány v návrhu ÚP s požadavkem na jejich zachování
- limity hluky jsou řešeny ve zpodrobnění požadavku na zástavbu v dosahu silnice II. třídy
- v řešeném území je poddolované území č. 2473 Kuňovice po bývalé těžbě Fe rud., v návaznosti ani blízkém okolí není žádný návrh zástavby
- VRT – v ZÚR je koridor zcela mimo řešené území; ve studii jsou všechny řešené koridory v blízkosti, ale bez přímého dopadu na zastavitelné plochy (*pozn. studie je doposud neoficiálním podkladem, v množství variant; v textové příloze ke studii se píše, že v r. 2016 již měla být výsledná varianta zapracována do ZÚR a postupně přenášena do ÚP; tato situace ale nenastala; na závěr lze konstatovat, že ani v případě zanesení kterékoliv varianty do ZÚR není návrh ÚP se záměrem VRT v kolizi*)
- OP VVN je zcela mimo rozvojové plochy, požadavek ČEPS je splněn, součástí koordinačního výkresu je zpřesnění koridoru E18 z PÚR

c.1.5) seznam vodních toků v území a jejich vzájemné působení s ÚP:

- bezejmenný potok, ID 10251968 (Nová Kuňovka) – poloha toku je vedena převážně v ploše NS, na toku je v řešeném území malá vodní plocha; kolem toku není navržena žádná nová zástavba, plochy kolem toku jsou naopak navrženy k úpravě pro krajinnou zeleň a plochy orné půdy k postupné přeměně na TTP
- bezejmenný potok, ID 10267507, přítok Pekelského potoka (ID 10267698), na potoku je stávající rybník - využívaný jako chovný rybník k rybářským účelům; návrh ÚP umísťuje na tok ČOV; potok se dále spojuje s dalšími bezejmennými přítoky Pekelského potoka (ID 10267507, 12000502, 10261357, 10241324) a tvoří osu ÚSES v řešeném území, plochy kolem toku jsou nezastavitelné, umístěné převážně v plochách NS a NP, případně NL; do horní části vodoteče nad ČOV je stažena obecní dešťová kanalizace ze zpevněných ploch
- celé území je vedeno jako zranitelná oblast

c.2) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP je vymezena plocha rezervy pro bydlení, plocha není přímým požadavkem k zástavbě, ale po vyčerpání ostatních ploch se jeví jako ideální plocha k zástavbě; jedná se o faktickou proluku mezi dvěma částmi zastavěného území; je limitována trasami el. vedení, ale část dále od komunikace by byla vhodná k zástavbě a z hlediska urbanistického by znamenala optické uzavření sídla a případně by v budoucnu definovala další rozvoj směrem na západ

c.3) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- do ploch VPO pro vyvlastnění byly vymezeny pouze plochy ÚSES, které jsou prokazatelně nefunkční – jedná se o plochy orné půdy nebo ostatní plochy (K6 a K7); plochy vedené v katastru jako trvalý travní porost nebyly pro potřeby VPO vymezeny
- plochy protierozních a jiných krajinných opatření nebylo nutné pro VPO vymezovat z důvodu vlastnictví obce; založení krajinné zeleně jako doprovodné ke komunikacím není důvodné v rozsahu daném ÚP vymezovat do VPO
- součástí návrhu VPS jsou dále plochy určené pro homogenizaci pozemních komunikací v rámci zastavěného území obce (VPS2)
- jako pevně vymezené VPS s možností vyvlastnění jsou plochy pro ČOV (VPS1); umístění je dáno technickými možnostmi odkanalizování a výškopisem, vzhledem k místním podmínkám a výškopisu terénu se jedná fakticky o jedinou reálně využitelnou plochu pro ČOV
- veřejná prostranství jsou stabilizována, ÚP vymezil část navržených ploch VP jako VPO s možností předkupního práva; důvodem je stabilizace ploch i v případě změn vlastníka, dále ochrana historické návsi z hlediska možných nevhodných pohledových úprav mimo podrobnost ÚP

c.4) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- v ÚP nebyly vymezeny žádné plochy nebo koridory pro podmínění RP, ÚS nebo dohodou o parcelaci; charakter zástavby je součástí návrhu a jeví se jako dostatečný nástroj pro ochranu území, spolu s dalšími požadavky ÚP

- c.5) požadavek na zpracování variant
- požadavek nebyl součástí zadání

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek splněn v celém rozsahu – viz obsah návrhu ÚP
- výkres širších vztahů je z důvodu grafiky a tisku (velikost obce v tisku) zpracován v měřítku 1:100000, z hlediska širších vztahů není změna měřítka problematická

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO:

- odůvodnění zastavitelných ploch ve vztahu k třídám ochrany – odůvodnění je v kapitole m
- pozemky ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu (o1) – pouze lokalita 7
- obytná zástavba není navrhována přímo vedle zdrojů znečištění nebo hluku, viz dále odůvodnění
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny, ve zvláště chráněných územích není žádný záměr
- koncepce ÚP vymezuje a chrání plochy rybníků včetně jejich přírodního zázemí, vyhovuje tak požadavkům na ochranu zvláště chráněných druhů
- v OP silnic nejsou navrhovány žádné stavby pro bydlení
- v poddolovaném území není navrhována žádná zástavba
- v plochách nivních půd a přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních, nebo NS
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zapracovány do návrhu
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP
- jsou splněny i požadavky Povodí Vltavy s.p.:
 - seznam vodních toků není důvodně uvádět v ÚP, výčet je uveden v odůvodnění, viz c.1.5
 - likvidace splaškových vod je navržena do obecní ČOV
 - likvidace srážkových vod je popsána a koncepčně řešena v návrhu ÚP

d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

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

Součástí návrhu ÚP nejsou žádné zábory PUPFL. Celkový zábor ZPF je 15,17ha. V řešeném území je převážně zábor I. třídy ochrany ZPF, je to dáno jeho velkou rozlohou, zejména v přímé návaznosti na zastavěné území obce.

Zábor ZPF rozdělený podle druhů využití:

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
2,1020	1,2505	0,2922	0,2541	0,3052	1,7331	0,0000	0,3689	0,0000	0,0000	2,1020

BV	0,3858	0,2890	0,0968			0,3858				
OS1	0,1318	0,1318				0,1318				
ZS	1,2615	0,8120	0,1954	0,2541		1,1978		0,0637		
DS	0,0177	0,0177				0,0177				
TI	0,3052				0,3052			0,3052		

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z celkového záboru je určeno:

- 0,13 ha – pro potřeby sportovně rekreačních ploch – v I. třídě ochrany ZPF
- 1,26ha – pro potřeby soukromé zeleně (při koeficientu zeleně 80% se fakticky jedná o zábor 0,25ha))
- 0,30 ha – pro potřeby technické infrastruktury (ČOV)
- 0,02 ha – pro návrh nebo rozšíření komunikací
- 0,45 ha** – pro potřeby bydlení, z toho 0,39ha v 1. třídě ochrany

Zahrady byly zařazeny do záborů z důvodu možnosti umístění některých typů staveb v přípustném využití : drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení, pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy.

Z tohoto důvodu byl vyhodnocen i zábor ze ZPF pro funkční využití zahrad tak, aby se zajistila možnost umístění výše uvedených staveb. Rozšíření možnosti využití zahrad umožní mimo jiné zajištění kvalitnějšího zázemí k plochám bydlení nebo jejich samostatné využití pro nepobytovou rekreaci, především je ale krajinnotvorným prvkem přirozeného přechodu sídla do krajiny.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v kapitole m.11).

Vyhodnocení je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu.

f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona

f.1 Požadavky z PÚR ve znění 1. aktualizace :

Priority územního plánování:

Územní plán Kuňovice respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výrokové části a kap. c. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídel a jejich charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících staveb.

Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních i návrhem koncepce zeleně (NS)

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí, kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(pozn.: v přímém okolí sídla je plošně pouze I. třída ochrany ZPF; při požadavku na rozvoj sídla a nedostatku ploch v zastavěném území je tak rozvoj možný pouze na těchto hodnotných plochách; urbanistická koncepce rozvoje = kompaktnost sídla, návrh zástavby podél stávajících komunikací, zástavba mimo další limity, ekonomičnost odkanalizování atd. = byla tedy upřednostněna před požadavky ochrany ZPF; jinak by byl rozvoj obce při splnění dalších požadavků PÚR i ostatních podkladů (ÚAP) zcela nemožný)

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného i intenzivního zemědělství s doplňující obytnou a rekreační funkcí.

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání a růst zaměstnanosti ve většině zastavitelných ploch, i v zastavěném území – podle druhu plochy je rozsah využití regulován s ohledem na ochranu přilehlého okolí.

(pozn.: zaměstnanost je čistě teoretická, obec nemá potenciál pro zaměstnanost, ÚP umožňuje určitý druh služeb v plochách bydlení; spádovost zaměstnanosti je tak do Vlašimi, Benešova i Prahy nebo ZD přilehlých oblastí)

(19) ÚP nevymezuje nové plochy pro výrobu, stávající areál zemědělské výroby je již využíván jako skladové a prodejní centrum, územní plán tuto funkci stabilizuje. Vzhledem k velikosti obce a dopravní dostupnosti není důvodné vymezovat návrh výrobních ploch.

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v sídle i v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s výrazně zemědělskou funkcí; rekreace je v místě druhotná. Obec nemá rekreační potenciál s výjimkou rekreace místních obyvatel v plochách krajiny.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. S ohledem na umístění sídel nedochází k jejich nežádoucímu srůstání.

(21) Návrh řeší krajinnou zeleň vymezením návrhových ploch pro ÚSES, ale i obecnou krajinnou a ochrannou zeleň.

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti, v části i pro účelové komunikace. Obec ale nemá rekreační potenciál pro cestovní ruch.

(23) Obec je dostupná po silnici II. třídy, žádné zlepšení neexistuje. Železniční doprava nemá v daném území smysl, ani ekonomické opodstatnění. (VRT – viz kapitola c)

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní, v detailu pozemků jsou rozšířeny plochy silniční dopravy pro zástavbu.

(24a) Návrh umisťuje plochy pro bydlení ve vzdálenosti od zdrojů hluku a jiných forem znečištění. Mezi bydlením a zdrojem je tak vždy minimálně jedna přechodná funkce – zeleň. Podmínka technického charakteru je v obecné regulaci území.

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny.

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou.

(30) Koncepce VTI je zachována, doplňuje se o návrh ČOV, která je nutná zejména s ohledem na kvalitu životního prostředí a primární rozvoj obce. Požadavek na zajištění vsaku na vlastním pozemku byl stanovenými podmínkami využití ploch naplněn.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – obec Kuňovice neleží v žádné rozvojové ose nebo oblasti.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, návrh ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres). VRT – viz kapitola c.

f.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:

Základní požadavky ZÚR:

Obec Kuňovice není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSk3 Benešov – Vlašim (navazuje na ni). Prakticky ale nemá pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Vlašimi, okrajově pak do Benešova. Pro obec má dále význam relativní dostupnost Prahy, případně dálnice D1 (sjezd Kácov, Vlašim). Velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, nemá ale přímé dopravní napojení. Vliv je druhotný – je ovlivněn městem Vlašim.

Pro obec je tak prioritní dostupnost do Vlašimi, která je stabilizována silnicí II. třídy.

Z hlediska regionálních a nadregionálních vazeb je na území obce pouze ÚSES v lokální úrovni. Trasa VVN je stabilizována, návrh ÚP ji nijak neovlivňuje.

1. PRIORITY ÚP PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

(01) Návrh ÚP je vyvážený ze všech pilířů, oblast hospodářská nevymezuje rozvojové plochy, ale zachovává koncepci malého zemědělského podnikání. Ve všech zastavitelných nebo zastavěných plochách ÚP je umožněno podnikání v oblasti služeb.

(06) Návrh ÚP dotváří celistvost sídla, rozvojové plochy jsou pouze v návaznosti na zastavěné území obce. Návrh nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepcie krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Doplnění regulativů o požadavky na stavby v nezastavěném území a definice charakteru zástavby napomáhá udržení krajiny i sídla v souladu s ochranou pozitivních znaků krajinného rázu, včetně zachování stability krajiny.

(07) ÚP nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována, ÚP doplňuje zeleň i v rámci zemědělské krajiny, rozvoj sídel je kompaktní bez výrazných prostorových změn
- b) plochy v zastavěném území byly rozčleněny na zahrady a plochy k zástavbě, plochy jsou blokovány majetkoprávními vztahy a samy o sobě jsou pro rozvoj obce nedostatečné
- c) návrh vymezil prostupnost územím
- d) obec nemá předpoklady k rozvoji ekonomických odvětví
- e) krajina je řešena koncepčně v návaznosti na zastavěné území i okolní krajinu
- f) netýká se návrhu ÚP
- g) netýká se návrhu ÚP

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2015 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Netýká se návrhu ÚP, obec Kuňovice není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti

3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Kuňovice leží mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Netýká se ÚP Kuňovice, na území nezasahuje ÚSES ani v regionální úrovni.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

- 5.1. Přírodní hodnoty kraje
- (197) i) součástí návrhu je zpřesnění ÚSES v lokální úrovni
 - (198) a) přírodní hodnoty jsou v návrhu ÚP definovány, jsou vymezeny v hlavním výkrese a je stanoven požadavek na jejich ochranu a rozvoj
 - b) ÚP obsahuje návrh krajinných opatření
 - e) omezení výškových staveb je v rámci regulace staveb v celém řešeném území
 - j) lokální úroveň je navržena převážně na stávajících přírodních plochách
 - m) niva je vymezena v chráněných plochách (NP, NS)

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

- (204) Plocha řešená ÚP je zařazena do ploch krajiny relativně vyvážené (N20).
 - (206) a) ochrana a rozvoj krajiny je v ÚP podpořen vymezením koncepce zeleně v krajině i sídle, zejména vymezením ploch NS v krajině a ZS v sídlech
 - b) retenční schopnost je zvyšována požadavkem na vsaky v zastavěném území, ale zejména návrhem zelených ploch v rámci koncepce zeleně v krajině, a to i s ohledem na místa, kde vzniká problém splachů a rychlého odtoku z území – řeší návrh krajinných opatření a vymezení ploch NS v území, případně NZ s indexy 1 a 2
 - d) plochy v zastavěném území jsou pro rozvoj nedostačující, proto byly vymezeny nové, výhradně v lokalitách navazujících na zastavěné území, odpovídající okamžité potřebě rozvoje
 - f) vyhověno požadavkem na regulaci
- 6.4. Krajina relativně vyvážená (N)
- (218) a) krajina odpovídá zemědělskému využití, s ohledem na kvalitu krajiny a životního prostředí je návrh na krajinné úpravy a doplnění krajinné, i sídlení zeleně v souladu s celkovou koncepcí krajiny – pozemky jsou návrhem dále rozčleněny, zejména indexací ploch NZ
 - (215) a) krajina je ve své většině ponechána pro zemědělskou výrobu, pouze části ploch mají omezení z důvodu ochrany území před nepříznivými vlivy (eroze, splachy) a z důvodu zvýšení kvality životního prostředí
 - b) návrh prostupnosti krajiny a vytváření členění krajiny liniovou zelení člení krajinu na stále dostatečně velké celky vhodné pro zemědělskou činnost

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V řešeném území obce Kuňovice není žádný požadavek.

Oprávněný projektant ÚSES (Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845) provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Kuňovice.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD - návrh ÚP Kuňovice respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány, případně nemají na řešené území vliv.

g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

§ 53 odst. 4 b) stavebního zákona

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou posíleny vymezením části ploch do ploch přírodních, katastr sám o sobě je zčásti zalesněn, krajinná zeleň je vázána na údolnice. Ačkoliv se jedná o zemědělskou krajinu (byť vedenou v ZÚR jako N), je součástí katastru významný podíl krajinné zeleně, vázaný převážně na vodní toky. ÚP navrhuje doplnění krajinné zeleně a ploch určených ke změně kultury na trvalý travní porost. Součástí návrhu nejsou žádné funkce, nebo stavby v území, které by mohly přírodní prostředí ohrozit, součástí návrhu nejsou ani žádné nové rozvojové plochy výroby a skladování. Koncepce ÚP předpokládá postupný velmi mírný růst obce do možné kapacity zastavitelných ploch, které jsou navázány na zastavěné území a přístupové komunikace.

Velikost sídel není dostatečná pro vymezení staveb pro zemědělskou výrobu. Stávající areál má velikost odpovídající spádovému území a je rozvojová plocha v rámci zastavěného území P5 je dostačující pro drobný růst zemědělství, zároveň ho však omezuje na míru přípustnou danému území a velikosti obce.

Hospodářský rozvoj je dán výhradně návazností na blízkou Vlašim, obec nemá v podstatě žádný rekreační potenciál. Prostupnost územím a navrhovaná zeleň má primárně hodnotu krajinnou a krajinně technickou, rekreační využití je tak výhradně pro místní obyvatele.

Návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury venkovského charakteru sídla. Ochrana historické návsi je zdůrazněna požadavkem VPO pro veřejná prostranství.

Ochrana architektonických hodnot:

Mezi místní hodnoty byly zařazeny:

1. kaplička na návsi
2. památník obětem 1. světové války
3. hasičská zbrojnice
4. kříže v území
5. urbanisticky hodnotné centrum obce
6. soliterní stromy
7. historický kamenný most

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně rozšíření. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

Ochrana urbanistických hodnot:

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo upravené pozemní komunikace.

Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot.

Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně - ochrana proti splachům – NZ 1 a 2. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

V návaznosti na historickou zástavbu obce je zastavitelnost ploch v zastavěném území omezena na pozemky přilehlé k pozemním komunikacím. Zástavba je tak možná okamžitě bez nutných investic a odpovídá charakteru obce i tradiční zástavbě české vesnice. Z hlediska panorama sídla je výrazným kvalitativním prvkem v území obvodový prstenec soukromých zahrad. Zároveň tvoří i lokální migrační přechod (PÚR 20a) mezi jednotlivými pozemky.

Plochy PUPFL jsou chráněny jiným právním předpisem, ÚP nenavrhuje jejich zábor, ale ani zalesnění na jiných plochách. Část ploch PUPFL je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality přírodního prostředí – zejména v plochách biocenter. Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území.

Mezi přírodní hodnoty bylo zařazeno:

1. územní systém ekologické stability (ÚSES)
2. významné krajinné prvky, rozptýlená krajinná zeleň
3. kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
4. vodní toky na území s navazujícím přírodně hodnotným územím (Zadní důl – Na Kačině)

Požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP definoval typy staveb povolených podle §18, odst. 5 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území.

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně – NS. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v jinak čistě zemědělské krajině.

h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

viz § 53 odst. 4 c) stavebního zákona

Při zpracování a pořizování Územního plánu Kuňovice bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

Byla využita možnost členění plochy:

§4 Plochy bydlení se dále člení na:

- BV – bydlení venkovské

Zdůvodnění: základní funkce bydlení s malou zemědělskou činností odpovídající charakteru historických usedlostí; neumožňuje výraznější zemědělskou činnost

- ZS zeleň – soukromá a vyhrazená

Zdůvodnění: V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Důvodem přidání této plochy bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nepevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat. Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Vymezení plochy zahrad v zastavěném území bylo vedeno snahou o zajištění řešení, které z pohledu urbanistického vhodným způsobem zohlednilo přechod zástavby do volné krajiny. Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou) funkcí.

§6 Plochy občanského vybavení jsou dále členěny na:

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Zdůvodnění: Důvodem je využití jednotlivých ploch s ohledem na stávající funkci v území a požadavek vyplývající ze zadání, který upřednostňuje soulad s metodikou MINIS.

Plochy OS jsou sportovně rekreační plochy s možností umístění sportovního vybavení a zázemí, v ploše OS1 se specificky definovanou regulací.

- Ostatní plochy jsou nedělené, bylo možné je bez dalšího zařadit do jedné z ploch v souladu s vyhláškou.

Návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu odevzdání návrhu pro společné projednání 11/2017; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

viz § 53 odst. 4 d) stavebního zákona

i.1) Ochrana veřejného zdraví

V území není žádný významný jev, který by měl vliv na ochranu veřejného zdraví s výjimkou zatížení z dopravy. Zatížení z průjezdné komunikace (II./112) odpovídá jejímu vytížení, jedná se o rozsah odpovídající definici komunikace, kde bohužel dochází k trvalému růstu zatížení (2010 = 2063, 2016 = 2868). Návrh reaguje na komunikaci odcloněním pruhem zeleně a návrhem rozvojových ploch v odstupu od komunikace.

Silnice III. třídy nemají měřené zatížení, které je velmi malé, jedná se o propoje v místní dopravě. Vzhledem k umístění ve vztahu k sídlu nemají na zástavbu vliv.

i.2) Radonové riziko

Území obce je převážně v oblasti středního radonového rizika. Pro další výstavbu ani pro stávající objekty neznámá výraznou zdravotní, ani případnou investiční zátěž. V oblasti koncepce ÚP není specifický požadavek.

i.3) Ochrana území před povodněmi

V území nejsou vymezeny plochy povodní nebo záplavy, ale dle informací od obce jsou občasně zvýšené hladiny potoků, vázané na dešťovou kanalizaci ze sídla. Návrh ÚP vymezuje kolem vodoteče (s umístěním ČOV) rozlivné plochy NS, ve všech regulacích umožňuje umístění poldrů, vodních ploch s retenčním objemem a řízeným přelivem i jiná opatření, která zabraňují rychlému odtoku vody z území a následnému zvýšení hladiny v ostatních tocích.

i.4) Ochrana ložisek nerostných surovin

V katastru obce je poddolované území (bodově), návrh v jeho blízkosti nevynechává žádný rozvoj.

i.5) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabývá požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí
Nejsou vymezena.

Návrh ukrytí osob
V území nejsou žádné stavby pro potřeby ukrytí osob. Část staveb má vlastní sklepy.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob
Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít jednací sál obecního úřadu, celková kapacita je cca. 15 osob.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny
Nejsou v území.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany
Lze využít půdní prostor nad obecním úřadem.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Nejblížejší praktický lékař je přímo ve Vlašimi, nemocnice pak v Benešově.
Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby
Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s firmou TS Vlašim.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Nejblíže Městský vodovod Vlašim, obec nemá vlastní cisternu na pitnou vodu

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

Obě sídla jsou v dosahu obou rybníků, obec má vlastní SDH. Potoky jsou pro hasební vodu nevyužitelné.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

Nejblíže zpevněné plochy ve Vlašimi.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

V katastru obce není žádná plocha vhodná, nejblíže jsou tak plochy ve Vlašimi (např. plocha u letiště)

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Nutnost odvozu mimo správní území obce.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné z pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémová, pokud dojde k vybudování prostupnosti územím, které odpovídá průjezdnosti hasební technikou. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody ze dvou rybníků.

Přímo v obci je jednotka SDH s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS je z Benešova 30 minut a Vlašimi do 15 minut.

Obec nemá vodovod. Jako hasební vodu lze nouzově využít vodovod zemědělského areálu.

Varovné zařízení – siréna – není v obci, obec zajišťuje zřízení obecního rozhlasu. Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

S ohledem na bod j) nebylo vydáno.

l) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Sdělení nebylo zpracováno s ohledem na bod. j) a k).

m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

m.1) Osídlení, domovní a bytový fond:

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze na okraji sídla Kuňovice, k dotvoření stávající urbanistické struktury, zejména v místech, kde je známý konkrétní požadavek na zástavbu. V lokalitě Nová Kuňovka byl vymezen pouze jeden pozemek (jeho část), v ploše není důvodné vymezovat rozvojové plochy bez konkrétního požadavku (lze řešit následnou změnou ÚP v případě nutnosti vymezení nových ploch). Návrh ploch plně odpovídá nadprůměrnému přírůstku, který je odůvodněn dosahem Vlašimi a kvalitní nerušenou pohodou bydlení.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v části m.11).

Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území a k tomuto účelu byly v grafické části vymezeny.

m.2) Občanské vybavení

Návrh ÚP stabilizuje stávající OV, nevymezuje nové plochy OV s výjimkou sportovně rekreačních. Návrh ale umožňuje případné umístění OV i do staveb v jiných plochách.

m.3) Výroba, hospodářství

Obec je historicky zemědělská, ale nemá potenciál pro zemědělskou výrobu ve větším měřítku, v obci je zemědělská výroba jako samostatná plocha, ale definována jako VS. Důvodem je možné využití areálu i k nezemědělským provozům – drobné řemeslné výrobě. Velikost ploch i regulace dále neumožňují výrazný růst zastavěnosti, vzhledem k umístění za silnicí II. třídy nemá ani případné navýšení kapacity výroby (zemědělské, ale i drobné řemeslné) žádný vliv na zastavěné území obce. Nové rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu by musely být požadavkem opodstatněným konkrétním záměrem, který však v území není. Obecně lze ke koncepci konstatovat, že stávající plochy jsou pro záměry drobného zemědělského podnikání dostačující.

m.4) Rekreace

Nepočítá se s výstavbou staveb individuální rekreace, krajina je zemědělská, neumožňuje výstavbu. Krajina v části severní s dostatkem zeleně musí být chráněna proti dalším lidským zásahům, je to jediné přírodně hodnotné území v katastru. Není důvodné žádné plochy pro individuální rekreaci vymezovat, i s ohledem na to, že území není nijak rekreačně zajímavé, nemá žádná lákadla.

Stavby využívané v obci k rekreaci jsou i nadále vedeny v ploše bydlení, kam svým charakterem spadají.

Prostupnost územím je stabilizována vymezením ploch silniční dopravy a koridory prostupnosti v plochách NS. Návrh dále vymezuje nové plochy pro sport a rekreaci OS.

m.5) Veřejná infrastruktura

ÚP nevymezuje žádné nové koridory nebo trasy inž. sítí, jelikož stávající stav rozvodů el. energie je vyhovující a případné posílení jakékoliv trasy se nevyklučuje. Obec nemá obecní vodovod (pouze soukromý v rámci zemědělského areálu).

Umístění nových sítí je dáno územním rozhodnutím a nejedná se o návrh nebo úpravu koncepce. Koridory nebo jiné vymezení v území tak není zapotřebí.

ÚP vymezuje plochu pro ČOV, umístění je dáno technickými požadavky a konfigurací terénu. Dopravní infrastruktura je stabilizována, lokálně je navržen její rozvoj na úrovni místních nebo účelových komunikací, pro rozvojové plochy jsou rozšířené plochy v souladu s požadavky právních předpisů. Trasa VVN, včetně rozšíření (PÚR E18) není v rozporu s koncepcí ÚP, žádná rozvojová plocha nezasahuje do ploch určených pro rozšíření (zdvojení) trasy VVN.

m.6) Hygiena ŽP

Návrh ÚP nemění žádnou z koncepcí, v území je zátěž z dopravy – silnice II. třídy, na kterou návrh reaguje – viz i1).

m.7) Vodní režim v krajině

Návrh ÚP nemá vliv na režim v krajině, pro nové plochy rodinného bydlení je požadavek na 100% vsak na vlastním pozemku. Zvětšení zpevněných ploch komunikací je vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám zanedbatelný, obec má dešťovou kanalizaci (místy jen povrchovou), jejíž odtok je bezproblémový. Návrh krajinných opatření vede ke zvýšení retenční kapacity území.

m.8) Ochrana přírody a krajiny

Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území. ÚP naopak vymezuje značnou část ploch jako plochy přírodní, zejména v plochách ÚSES. Hlavní výkres je doplněn koncepcí zeleně, kde je koncepce vymezena jako doplnění a stabilizace stávajících hodnotných ploch krajinné a sídelní zeleně. Součástí návrhu jsou krajinná opatření ke zvýšení ekologické stability území, jejich vymezení je podle dostupných podkladů ve vhodných plochách, které zaručují dostatečnou ochranu krajiny, ale i zástavby proti nepříznivým vlivům v území – eroze, splachy.

m.9) ZPF a ochrana lesa

Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy výhradně v rozsahu potřebném pro rozvoj obce. Upřednostněn byl rozvoj v dosahu stávajících komunikací v přímé návaznosti na zastavěné území. Umístění výhradně v plochách nízké ochrany ZPF by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí sídla, která je pro kvalitu sídla tohoto charakteru určující. Celé území kolem (a i v jádru) obce je v I. třídě ochrany ZPF, vyhledávat jiné plochy pro rozvoj je tak bezdůvodné, návrh plně odpovídá potřebám urbanistického dotvoření obce kolem pozemní komunikace, vytvářející prstenec zástavby s plynulým přechodem přes zahrady do krajiny.

Územní plán zajišťuje územní ochranu lesních pozemků, návrh na odnětí není navrhován, územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy na lesní pozemky.

m.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

V území není ložisko nerostných surovin. V katastru obce je poddolované území (bodově), návrh v jeho blízkosti nevymezuje žádný rozvoj.

m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území:

Kuňovice:

- 1 plocha pro bydlení BV; lokalita navazuje na stávající zástavbu na obou koncích plochy, pro zástavbu je vymezena výhradně část navazující na pozemní komunikaci, z důvodu zachování optické šíře veřejného prostranství je zástavba oddělena od ploch silniční dopravy pruhem soukromé zeleně. Majetkoprávně se jedná o tři pozemky pro zástavbu, velikostně rovněž. Zbytek plochy je vymezen v ploše ZS, která tvoří pozvolný přechod do krajiny, odpovídající historickému výrazu české vesnice (prstenec stodol a zahrad).
- 2 plocha pro bydlení BV; v podstatě proluka mezi dvěma stávajícími objekty, odůvodnění shodné s bodem 1

- 3 pouze plocha zahrad ZS, odpovídá doplnění charakteru sídla z plynulým přechodem do krajiny (v případě požadavku se jedná o plochu vhodnou v budoucnu k zástavbě); ze západu je za komunikací ohraničena plochou sportovní, z východu stávající zástavbou
- 4 plocha pro umístění ČOV; umístění co nejnižší nad vodní plochou rybníka, jediné možné umístění z hlediska gravitační kanalizace a konfigurace terénu s možností odtoku do vodoteče (*pozn.: v rámci ÚŘ na ČOV bude nutné řešit možnost ovlivnění zdroje vody s OP pro potřeby zemědělského areálu*)
- 5 plocha OS1; specifická plocha sportu a rekreace – odpovídá rybářskému zázemí v návaznosti na vodní plochu, jiné vymezení je nedůvodné
- 6 plocha OS1; specifická plocha sportu a rekreace, odpovídá dnešnímu využití pro hasiče, shromažďování obyvatel při společenských událostech – čarodějnice, dětské dny, venkovní zábavy apod.; jiné umístění je v návaznosti na zastavěné území problematické, plocha je ze všech stran vyhovující, návrh je podpořen i okolní indexací ploch NZ2; plocha má výrazně omezenou možnost zástavby, v podstatě umožňuje pouze vytvoření zázemí pro místní aktivity; v dnešní době se jedná o plochu již využívanou. Kolem obce jsou v podstatě téměř výhradně půdy 1. třídy ochrany, jedná se o nejlépe přístupnou a ze všech hledisek nejvýhodnější plochu, u které lze konstatovat, že se jedná o plochy ve veřejném zájmu – z důvodu zachování soudržnosti obyvatelstva a vytvoření podmínek pro další rozvoj spolupráce občanů na místní úrovni.

Nová Kuňovka

- 7 plocha určená pro obytnou zahradu majitele pozemku, navíc se jedná fakticky o jedinou rozvojovou plochu v nižší třídě ochrany ZPF = 3.

Plochy změn v zastavěném území

- P1, P2, P4 plocha v zastavěném území, které jsou dnes zahradami, ale z důvodu dotvoření optického uzavření historické návsi jsou vedeny v návrhu jako plochy BV; ÚP je nevynezoval záměrně jako stav území nebo jako zahrady (*pozn.: v zastavěném území jsou vymezeny i samostatně plochy zahrad, zejména tam, kde jsou zahrady intenzivně využívané, nemají potenciál k zástavbě a tvoří hodnotné „zelené“ části zastavěného území nebo tvoří oddělovací pruh proti zatížení ze silnice II. třídy*)
- P3 v podstatě se jedná o rozvojovou plochu, shodně s plochami zastavitelnými 1 a 2; plocha je ale vymezena v intravilánu, proto byla zanesena do zastavěného území; plocha je tedy rozčleněna jako zastavitelné plochy na část BV a část ZS
- P5 plocha vymezená v intravilánu, dnes využívána jako zázemí k přilehlé zemědělské výrobě; ÚP počítá s jejím využitím pro zemědělskou nebo jinou výrobu (VS), ale s výrazným omezením pro stavby, v podstatě tak jen stabilizuje její stávající využití, které odpovídá relativně vysokému procentu travního porostu

m. 12) Odůvodnění návrhu ÚSES a opatření v krajině:

(Oprávněný projektant ÚSES: Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845, provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Kuňovice)

V roce 2017 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí v území.

Jako podklad k upřesnění bylo použito vymezení ÚSES v ÚAP, které vychází z Generelu lokálního systému ekologické stability (Agroprojekt SPA, 1994). Obec Kuňovice nemá zpracovaný předchozí územní plán.

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Vlašim (2016);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Názvy a kódy prvků lokální úrovně ÚSES jsou určeny nově dle místních názvů, LBK byly pojmenovány vždy hraničními biocentry („LBC – LBC“).

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD:

- ÚPNSÚ Borovnice (Ing. arch. Hrochová, 1997) – směrem na území Kuřovic návaznosti ÚSES nejsou;
- ÚPNSÚ Chmelná (Ing. arch. J. Malát, 1999) – směrem na území Kuřovic návaznosti ÚSES nejsou;
- ÚPO Miřetice (Ing. arch. Horvátová, 2000) – směrem na území Kuřovic návaznosti ÚSES nejsou;
- ÚPO Mnichovice (Ing. arch. Ivana Schwarzmanna; 2003);
- ÚPNSÚ Zdislavice (Ing. arch. Salaba, 1995).

Sousední obec Javorník nemá zpracovaný územní plán.

Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Kuřovice byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezování ÚSES (MŽP, 2017) a dalších metodických postupů.

m12.1. BIOGEOGRAFIE

Území spadá do bioregionu 1.22 Posázavský bioregion (více viz Biogeografické členění ČR, Culek a kol.). Území obce se nachází uprostřed similární biochory 4BS Rozřezané plošiny na kyselých metamorfitech 4. v. s., která je charakteristická pro bioregion (biochora s málo pestrou biotou; vegetace – acidofilní bučiny; STG: 3AB3 (4), 4AB3 (47), 4B3 (30), 4AB4 (10)). Biochora 4BS na severní hranici přechází do kontrastně-similární biochory 4VS Vrchoviny na kyselých metamorfitech 4. v. s. (za údolím potoka; vegetace bučiny; STG 3AB5 (5), 4AB3 (60), 4B3 (31)). Biogeograficky je řešené území homogenní, biochory jsou substrátem a vegetační stupňovitostí stejné; reliéfem příbuzné. V širším okolí není vymezena kontrastní osa ÚSES v souvislosti s přechodem biochor.

S ohledem na biogeografii byla posouzena optimální hustota sítě ÚSES, která je v řešeném území i v jeho širších návaznostech, v souvislosti s homogenností území, dostatečná a nové osy lokálního ÚSES (zasahující do území Kuřovic) není třeba vymezovat.

m12.2. PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

LOKÁLNÍ BIOCENTRA A BIODORIDORY

LBC 5.2 Zadní důl (3,2 ha)

Funkční nivní, částečně antropogenně podmíněné (louky), LBC. Zahrnuje svěží meliorované louky s vtoušenými dřevinami kolem pravostranného přítoku Pekelského potoka. Lesní remíz se smrkovou monokulturou byl oproti vymezení v Generelu LSES, jako pro LBC nereprezentativní, vyjmut (LBC dosahuje i tak dostatečné rozlohy). Oproti původnímu vymezení byla také hranice LBC upřesněna dle hranic parcel a skutečného rozsahu údolní nivy.

Při vymezování prvku byly podkladem také vrstvy limitů a problémů z ÚAP – eroze ZPF, meliorace lučních pozemků a nivní půdy. Prvek leží celý v ploše polygonu vrstvy eroze ZPF.

LBC 5.3 Na Kačíně (3,2 v řeš. úz.)

Přechodné funkční kombinované LBC, částečně antropogenně podmíněné (louky). Zahrnuje svěží až mokré, částečně meliorované louky s vtoušenými dřevinami v pramenné oblasti pravostranného přítoku Pekelského potoka. Zahrnuje mapované travní a mozaikovitě biotopy. Oproti původnímu vymezení byla hranice LBC upřesněna dle hranic parcel a skutečného rozsahu údolní nivy.

Vymezení LBC na území Kuřovic počítá se zahrnutím plochy (cca 2,5 ha) současného trvalého travního porostu nivy a pramenných luk na území Mnichovic. Tato část LBC je v ÚP Mnichovice vymezena, návaznost mezi obcemi je zachována.

Při vymezování prvku byly podkladem také vrstvy limitů a problémů z ÚAP – eroze ZPF, meliorace lučních pozemků a nivní půdy. Prvek leží takřka celý v ploše polygonu vrstvy eroze ZPF.

LBK 53 Peklov - Zadní důl (0,5 km v řeš. úz.)

Funkční nivní, částečně antropogenně podmíněný (louky) LBK. Zahrnuje mapované mozaikovitě biotopy. Koridor je upřesněn v rámci vymezení Generelu LSES, dle hranic parcel KN, skutečného vedení vodního toku a rozsahu údolní nivy.

Návaznost na území obce Zdislavice je zachována. Návaznost na území obce Javorník bude muset být doplněna v novém ÚP obce (nemá platný ÚP).

Při vymezování prvku byly podkladem také vrstvy limitů a problémů z ÚAP – eroze ZPF, meliorace lučních pozemků a nivní půdy. Prvek leží celý v ploše polygonu vrstvy eroze ZPF.

LBK 53 Zadní důl - Na Kačíně (0,6 km v řeš. úz.)

Funkční nivní, částečně antropogenně podmíněný (louky) LBK. Koridor je upřesněn v rámci vymezení Generelu LSES, dle hranic parcel KN, skutečného vedení vodního toku, vrstevnic a rozsahu údolní nivy.

Při vymezování prvku byly podkladem také vrstvy limitů a problémů z ÚAP – eroze ZPF, meliorace lučních pozemků a nivní půdy. Prvek leží takřka celý v ploše polygonu vrstvy eroze ZPF.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
STG	skupiny typů geobiocénů
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
v. s.	vegetační stupeň

m12.3. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Označení plochy	Využití	Popis	Rozloha (m ²)
K1	NS	Doplnění a opětovné založení krajinné zeleně, prostupnosti (mimo plochy DS) a vytvoření remízku na místě historických mezí a cest	35335
K2	NS	Stávající krajinná zeleň, změna kultury pozemku	6971
K3	NS	Doplnění krajinné zeleně a stabilizace rozptýlené zeleně, změna kultury pozemku; jedná se o hraniční části travnatého údolí místní vodoteče	12927
K4	NS	Doplnění krajinné zeleně a stabilizace rozptýlené zeleně, změna kultury pozemku; jedná se o rozptýlené plochy podél stávajících komunikací nebo v návaznosti na stávající lesy a zeleň	24981
K5	NS	Doplnění zeleně, změna kultury pozemku	1340
K6	NP	Založení biocentra LBC 5.2	6051
K7	NP	Založení biocentra LBC 5.3	6362

Popis změn v krajině je uveden výše v tabulce. Návrh úprav je dán jak faktickým stavem území – potřeba doplnění krajinné a jiné zeleně, ale zároveň požadavkem na změnu kultury v KN. Návrh ÚP řeší i požadavky na zákaz změny na ornou půdu v určitých plochách.

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

Výpočet vychází z údajů pro středně velké a menší obce – 2,6 osoby na domácnost. Průměrný údaj pro ČR je 2,3. Faktický stav v území je ale také 3,1. Lze tedy konstatovat, že reálný počet osob v domácnosti je nižší, než ve středočeském kraji a je důvodem k vymezení dalších rozvojových ploch.

Pro výpočet jsou dále použity údaje z demografického vývoje obce, který ukazuje mírný nárůst počtu obyvatel: 72 v r. 1996, 88 v r. 2012 až po stávající počet 91 obyvatel (stav k 31.12.2016). Obecně lze říci, že rozvoj obce je stabilní, spíše se pozastavil. Což ale může být způsobeno vyčerpáním ploch v intravilánu – obec nemá platný územní plán, ani vymezené zastavěné území postupem podle stavebního zákona.

Návrh ÚP vymezil nové rozvojové plochy pro bydlení především na plochách, kde je okamžitý zájem stavět a které dotvářejí urbanistickou koncepci sídla a nejsou složitě majetkoprávně blokovány.

1. požadavek na rozvojové plochy zmenšením obložnosti bytu: stav území 28 bytů (obývaných mimo rekreační využití) odpovídá 73 obyvatelům, je tedy třeba vymezit plochy pro dalších 18 osob; při navrhované obložnosti 2,6 se jedná o plochu až pro 7 RD
2. růst počtu obyvatel je velmi mírný a do doby vybudování kanalizace zřejmě i v podstatě nulový; není tedy třeba vymezovat nové plochy z hlediska potřeby růstu obce
3. v okolí sídla je pouze nejvyšší třída ochrany ZPF, předpokládat další růst a vymezování dalších ploch je neodůvodnitelné a odpovídá výhradně okamžitým potřebám obce

Vyhodnocení ploch:

- Kuňovice, rozvojové plochy:

- 1) 3100m² = 3 pozemky pro RD
- 2) 1100m² = 1 pozemek pro RD

P1 a P4 plocha pro cca. 2RD

P3 plocha pro 1 RD

P2 odpovídá velikostně dostavbě stávajících objektů, není započítáno do ploch

Závěr:

V rámci zastavěného území lze počítat s vymezením cca. 3 pozemků pro novou výstavbu, v rozvojových plochách v Kuňovicích pro další 3 RD.

Navrhovaný rozvoj plně odpovídá požadavku na zmenšení obložnosti bytů v obci a zároveň je přímým ukazatelem potřeby na základě požadavků majitelů nemovitostí (rozestěhování se).

Pokud by rozvoj sloužil pouze pro přistěhování bez změny obložnosti bytů, jednalo by se o přípustný nárůst počtu obyvatel o 18 (tzn. cca. 20%).

Není důvodné vymezovat v území další rozvojové plochy do doby vyčerpání stávajících, zejména s ohledem na kvalitu ZPF v přímém okolí. Návrh tak urbanisticky uzavře tvar obce a zachová její celistvost.

Pro další zástavbu jsou tak vhodné spíše zahrady v zastavěném území (např. za plochou P4 a plocha 3), nebo převedení rezervy R1 do zástavby.

Další rozšiřování zástavby nebo její vymezení v tuto chvíli je nedůvodné.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

Viz. OOP 1/2018 Územní plán Kuňovice.

p) Vyhodnocení připomínek.

Viz. OOP 1/2018 Územní plán Kuňovice.

Údaje o počtu listů

textová část odůvodnění obsahuje: počet listů **25** + 1 stránka přílohy ZPF
z toho 1 list obsah odůvodnění a prázdnou stránku z důvodu formátu tisku

B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 100000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

přílohou textu je tabulkové vyhodnocení záborů ZPF.

Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	ZS	0,9323		0,1700			0,1700					7.29.11
	ZS		0,4652				0,4652					7.29.11
	BV			0,0968			0,0968					7.29.11
	BV			0,1892			0,1892					7.29.11
	DS			0,0111			0,0111					7.29.11
2	BV	0,2613	0,0998				0,0998					7.29.11
	ZS			0,0254			0,0254					7.29.11
	ZS			0,1295			0,1295					7.29.11
	DS			0,0066			0,0066					7.29.11
3	ZS	0,2173	0,2173				0,2173					7.29.11
4	TI	0,3052				0,3052			0,3052			7.47.10
6	OS1	0,1318	0,1318				0,1318					7.29.11
7	ZS	0,2541			0,2541		0,1904		0,0637			7.29.11

celkem	orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
2,1020	1,2505	0,2922	0,2541	0,3052	1,7331	0,0000	0,3689	0,0000	0,0000	2,1020

KONTR. **2,1020** 1,2505 0,2922 0,2541 0,3052 1,7331 0,0000 0,3689 0,0000 0,0000 CELK.

BV	0,3858	0,2890	0,0968			0,3858					
OS1	0,1318	0,1318				0,1318					
ZS	1,2615	0,8120	0,1954	0,2541		1,1978		0,0637			
DS	0,0177	0,0177				0,0177					
TI	0,3052				0,3052			0,3052			