

*Návrh zadání  
územního plánu*

***KUŇOVICE***

Návrh zadání k projednání s dotčenými orgány  
a ostatními účastníky

Listopad 2015

**O pořízení územního plánu Kuňovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Kuňovice na svém zasedání konaném dne 20.11.2015.**

**Pořizovatel :**

Město Vlašim, zastoupené ve smyslu ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění ( dále jen stavební zákon) Odborem výstavby a územního plánování (dále jen „úřadem územního plánování“).

**Zpracovatel :**

Za MěÚ Vlašim, odbor výstavby a ÚP – Ing. Jitka Hořtová

Určený zastupitel obce – Karel Růžek

**Datum zpracování:**

Listopad 2015

**Zadání bylo schváleno usnesením č. zasedání dne.....**

**přijatým Zastupitelstvem obce Kuňovice na svém**

## OBSAH:

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
  - 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
  - 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
  - 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) 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,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Zastupitelstvo obce Kuňovice stanovuje pro zpracování územního plánu Kuňovice (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Řešené území se skládá z k.ú. Kuňovice, sídel Kuňovice a Nová Kuňovka.

Obec Kuňovice nemá zpracovaný územní plán.

Charakteristika: Obec při silnici II. třídy s dobrou dostupností do Vlašimi a do Čechtic. Dostupnost těchto center jí dodává možnost rozvoje bydlení v RD, bez nutné návaznosti na výrobu v místě.

**1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

- Územní plán prověří přednostně rozvojové plochy navazující na stávající zástavbu a navrhne jejich funkční využití
- Územní plán prověří na základě dlouhodobého vývoje počtu obyvatel a demografické prognózy návrh rozvojových ploch pro bydlení
- Územní plán stabilizuje vhodné plochy pro bydlení
- Územní plán stabilizuje koridory a dopravní trasy pro prostupnost územím, zejména z hlediska krátkodobé rekreace místních obyvatel
- Územní plán vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
- Územní plán vytvoří podmínky pro zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území
- Územní plán minimalizuje možnost záboru meliorovaných pozemků vhodnou lokalizací zastavitelných ploch
- Územní plán vymezení plochy I.třídy ochrany BPEJ jako nezastavitelné, pokud tomu nebrání důvody urbanistické koncepce
- Územní plán vymezení všechny plochy nivních půd jako nezastavitelné, s výjimkou přílehlých zahrad a ostatních funkcí slučitelných s funkcí zahrady

**Dle Politiky územního rozvoje České republiky** ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením Vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, nevyplývají pro územní plán Studený krom obecných žádné specifické požadavky nebo omezení. Řešené území neleží na rozvojové ose, v rozvojové ani specifické oblasti.

**Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 nevyplývají krom obecných žádná specifická omezení. Obec Kuňovice neleží v rozvojové ose či oblasti, ani specifické oblasti krajského významu

**Z hlediska širších vztahů** je třeba zajistit koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, zejména s ohledem na:

- Územní návaznost při vymezování USES a protipovodňových opatření
- Řešení dopravní a technické infrastruktury

**Z územně analytických podkladů** ORP Vlašim – úplná aktualizace 2014 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi pro řešení ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
  - Silnice II a III. třídy včetně jejich ochranných pásem
  - Elektrické vedení VVN
  - Ochranné pásmo vodní zdroje
  - Investice do půdy a účelem zvýšení úrodnosti – plochy meliorací
  - 1. třída ochrany ZPF
- Zohlednit záměr vybudovat technickou infrastrukturu pro zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod.  
Využití plochy pro umístění ČOV nesmí nepříznivě ovlivnit okolní zástavbu a životní prostředí.
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.
  - Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí
    - Dobrá dostupnost center – vybavenost a služby
    - Kvalitní plochy rozptýlené a sídelní zeleně
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb

#### Ohrožení v území:

- OH2: plochy ZPF ohrožené vodní erozí

#### Slabé stránky:

- SL2: neuvážené meliorace na lučních pozemcích
- SL3: Stav USES, chybějící koordinace s okolními ORP a obcemi – celá ORP
- SL4: plochy 4. a 5. třídy ochrany ZPF

- Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad

#### Závady urbanistické:

- ZU2: sídla bez základní vybavenosti
- ZU4: plochy negativně ovlivňující krajinný ráz – negativní dominanty

#### Závady dopravní:

- ZD5: zatížení dílčích úseků komunikací nadměrnou dopravou – II/122

#### Závady hygienické:

- ZH7: obce bez odkanalizování do ČOV – přidružené obce

| Označení | Význam  | Původ | Stav | Odůvodnění  |
|----------|---------|-------|------|---|
| ZU2      | Lokální | PURU  | Trvá | územní plán prověří stávající funkční využití a umožní širší formu vybavení v rámci jiných funkcí v prostorových a funkčních regulacích; tato úprava nesmí být v rozporu s ochranou hodnot a její koncepcí                      |
| ZU4      | Lokální | PURU  | Trvá | Územní plán prověří případnou změnu funkčního využití pro zlepšení krajinného rázu  |
| ZD5      | Lokální | PURU  | Trvá | Územní plán prověří problematiku dopravního zatížení přilehlých ploch v prostorové a funkční regulaci a prověří vhodnost zástavby v těchto plochách. V dopravní koncepci prověří možnost odvedení dopravy ze zastavěného území. |
| ZH7      | Lokální | PURU  | Trvá | územní plán prověří možnosti odkanalizování a navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci   |
| OH2      | Lokální | PURU  | Trvá | Územní plán prověří plochy ohrožené vodní erozí a navrhne koncepci řešení problému.   |

|     |         |      |      |   |
|-----|---------|------|------|---|
| SL2 | Lokální | PURU | Trvá | Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.                        |
| SL3 | Lokální | PURU | Trvá | Územní plán prověří funkčnost ÚSES, upraví, případně potvrdí jeho průběh a stabilizuje podmínky pro jeho tvorbu |
| SL4 | Lokální | PURU | Trvá | Územní plán prověří přednostní využití těchto ploch pro zastavitelná území                                      |

- Řešit vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území

Územní plán prověří trasování VRT Praha – Jihlava – Brno a navrhne způsob řešení jednotlivých střetů záměru s limity v území

Další požadavky vyplývající z ÚAP jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

## 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

### • Dopravní infrastruktura:

- ÚP nemění stávající koncepci dopravy,
- bude navrženo řešení dopravních závad
- nově navrhované zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní nebo účelové komunikace

### • Technická infrastruktura:

- *Zásobování vodou* – územní plán prověří možnosti napojení sídla na zdroj pitné vody, případně navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – územní plán prověří možnosti odkanalizování sídla a navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci.  
Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- *Zásobování elektrickou energií* – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.
- *Zásobování plynem* - obec není plynofikována, ani o plynofikaci neuvažuje.
- *Zásobování teplem* – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- *Veřejná komunikační síť* – základní telekomunikační síť bude zachována.
- *Nakládání s odpady* – bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu v řešeném území.

### • Občanské vybavení:

Územní plán prověří stávající plochy občanského vybavení a navrhne další vhodné plochy, odpovídající velikosti jednotlivých sídel, i jejich dalšímu rozvoji.

### • Veřejná prostranství:

Respektovat stávající a prověřit umístění nových ploch veřejných prostranství.

## 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

- územní plán navrhne koncepci krajinné a obecní zeleně s požadavkem na její stabilizaci a rozšíření

- územní plán prověří funkčnost ÚSES, upraví, případně potvrdí jeho průběh a stabilizuje podmínky pro jeho tvorbu
- územní plán prověří plochy ohrožené vodní erozí a navrhne případná protierozivní opatření
- územní plán navrhne koncepci krajiny s ohledem na zvyšování její retenční schopnosti
- územní plán bude ve funkčních regulacích umožňovat obnovu a tvorbu vodních ploch

#### Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují:

- **Přírodní hodnoty území**
  - hodnotná plošná, liniová a soliterní zeleň
  - nivní půdy dle BPEJ

Výška zástavby nesmí narušit pohledové osy na dominanty sídel. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

- **Kulturní hodnoty území**
  - urbanistické hodnoty území: centrum Kuřovic, charakter sídla, hladina zástavby
  - historicky cenné stavby a jejich soubory: sakrální stavby
  - stavební dominanty: kaplička

Bude zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny.

V územním plánu budou stanoveny podmínky pro rozvoj hodnot a podrobné regulativy pro plošné a prostorové uspořádání.

#### Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty ani plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

#### **b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,**

Územní plán prověří požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanoví jejich využití.

#### **c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

- **Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:**
  - plochy veřejných prostranství
  - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne z koncepce
- **Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:**
  - plochy protierozivních opatření
  - vymezené prvky ÚSES
- **Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:**
  - v řešeném území nebudou navrhovány
- **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:**
  - v řešeném území nebudou navrhovány
- **Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:**
  - plochy veřejných prostranství
  - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne z koncepce
- **Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:**
  - plochy protierozivních opatření
  - vymezené prvky ÚSES

**d) 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,**

Případné požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu UP.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

Není požadováno

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**

- UP bude zpracován v digitální podobě na pozadí katastrální mapy
- Obsah ÚP bude v rozsahu Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- UP bude odevzdán v digitální podobě na datovém nosiči a v tištěné podobě
- Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů \*.pdf také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně \*.shp, popřípadě \*.dwg, \*.dgn.
- doporučení: ÚP bude zpracován a odevzdán v minimálním standardu MINIS dle požadavků KUSK

**I. Obsah územního plánu. :**

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
  - o Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - o Hlavní výkres 1 : 5 000
  - o Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
  - o Výkres pořadí změn v území (dle potřeby) 1 : 5 000

**II. Obsah odůvodnění územního plánu:**

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
  - o Výkres širší vztahy 1 : 200 000
  - o Koordinační výkres 1 : 5 000
  - o Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Územní plán bude vyhotoven v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu.

**g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

Územní plán nebude mít významný vliv na ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že na území obce ani v blízkém okolí se ptačí oblast nenachází. Evropsky významná lokalita se také nenachází v řešeném území. EVL Želivka leží ve vzdálenosti cca 7 km od sídla Kuňovice.

Zastavitelné plochy jsou dimenzovány a navrhovány s ohledem na velikost jednotlivých sídel a jedná se především o plochy smíšené obytné, bydlení a rekreace.