

Návrh územního plánu
KUNĚJOVICE
NÁVRH pro veřejné projednání
TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Ing. Vladislava Krupičková
Funkce:	referent Městského úřadu Nýřany, odbor územního plánování
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Původní text **Nový text** ~~Rušený text~~

Projektant:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.

Říjen 2015

OBSAH

1.	Vymezení zastavěného území	str. 3
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. 4
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	str. 6
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, vč. podmínek pro její umísťování	str. 9
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin	str. 12
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu	str. 14
7.	Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	str. 30
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	str. 31
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	str. 32
10.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření	str. 32
11.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	str. 32
12.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	str. 33
13.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	str. 33
14.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 33

Zastupitelstvo obce Kunějovice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 2 stavebního zákona

vydává Územní plán Kunějovice:

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěná území byla vymezena projektantem ke dni 21. 12. 2012. Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části návrhu ÚP je ve výkresech základního členění území a v hlavním výkresu (výkresy N1, N2).

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj území je navržen jako poměrně konzervativní, rozvojové plochy jsou koncentrovány zejména do sídla Kunějovice. Pro ostatní sídla se navrhuje rozsah zastavitelných ploch v malém rozsahu.

2.1 Hodnoty přírodní

Na základě vymezených hodnot zadání ve výkrese hodnot, je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **Hodnota H2 „Údolní partie Nekmířského potoka“** v severní části správního území. Hodnota je ochráněna tím, že v daném území nejsou vymezené plochy zástavby a také je posílena vymezením vodní plochy.
- **Hodnota H3 „Rokle pod židovským hřbitovem“** v jižní části správního území. Hodnota je ochráněna tím, že v daném území nejsou vymezené plochy zástavby.

Další ochrana všech přírodních hodnot spočívá v tom, že návrh ploch orné půdy je na plochách smíšených nezastavěného území a na plochách zemědělských – trvalých travních porostů vyloučen.

- Významný vyhlídkový bod **VB1** v krajině (Kunějovice – jih)
 - Významný vyhlídkový bod **VB2** v krajině (nad Kunějovicemi – sever)
- Ochrana: okolní plochy území jsou ponechány neurbanizované.

2.2 Hodnoty kulturní

Na základě vymezených hodnot zadání ve výkrese hodnot, je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **Hodnota H1 „Budova obecního úřadu“** v jižní části sídla Kunějovice. Hodnota je ochráněna tím, že jakékoliv stavební úpravy, přístavby či nástavby musejí být provedeny autorizovaným architektem.
- **Hodnota centrální partie sídla, vymezená jako BV-S.** Cílem ochrany hodnoty je uchování charakteru lokality historické zástavby, s organickým půdorysem, dvorcovou zástavbou a převažujícími drobnějšími měřítky jednotlivých objektů.

Podmínky prostorového uspořádání pro výše uvedené kulturní hodnoty

- nízkopodlažní uspořádání objektů – jedno podlaží + podkroví
- charakter zástavby typu L, I, U

2.3 Hodnoty civilizační

Na základě vymezených hodnot zadání ve výkrese hodnot, je jejich ochrana v návrhu zajištěna následovně:

- **Hodnota vybavení veřejnou infrastrukturou** (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení). Hodnota je ochráněna tím, že podmínky veškerých ploch umožňují jejich existenci, realizaci a případně rozšíření.
- **Hodnota možností využívání krajiny k zemědělským účelům.** Hodnota je ochráněna tím, že podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují využití krajiny k zemědělským účelům (vyjma ploch, kde by byla ohrožena jejich ekologická stabilita), viz kapitola 6.
- **Hodnota dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství.** Nově vzniknuvší hodnoty jsou ochráněny tím, že podmínky téměř veškerých ploch umožňují jejich existenci. Všechny stávající hodnoty jsou v návrhu územního plánu vymezeny – ponechány.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 Zastavěné území

Kunějovice

Nové stavby jsou přípustné, s převažujícím charakterem organického (nepravidelného) posazení na parcelu. Požadované je obdélníkového uspořádání půdorysu stavby. Celková urbanistická koncepce je spíše doplněním již organicky existující koncepce.

Slatina

Nové stavby jsou přípustné ve větších objemech i podlažnosti.

Pro ostatní zastavěné plochy jsou podmínky urbanistické koncepce dané kapitolou 6.

3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch (koncepce)
Z1	Plochy technické infrastruktury, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	TI-N DSm-N 1	východní okraj sídla Kunějovice	- bez podmínek
Z2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	východní okraj sídla Kunějovice	- minimální velikost stavební parcely 1000 m ²
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, Plochy veřejných prostranství, Plochy technické infrastruktury	BV-N DSm-N 2 PV-N TI-N	severovýchodní okraj sídla Kunějovice	- minimální velikost nepravidelně vymezené stavební parcely 1500 m ² - zástavba umístěná do vějíře s jádrem veřejného prostoru v severní části - podmínkou realizace je existence a napojení komunikace DSm-N 2
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N 3	severní okraj sídla Kunějovice	- minimální velikost stavební parcely 1000 m ²
Z5	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	VZ-N DSm-N 4	severozápadní okraj sídla Kunějovice	- kompoziční odclonění pásem zeleně - středně velké objemy hmot

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch (koncepte)
Z6	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	jižní okraj katastru, Višňovka	- minimální velikost nepravidelně vymezené stavební parcely 2500 m ² - minimální podíl zeleně (tedy ploch, kde nebude realizována žádná nadzemní stavba) 70% - vysoký podíl vzrostlé zeleně - 1 podlaží + podkroví
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, Plochy technické infrastruktury	BI-N DSm-N 5 TI-N	Jižní část sídla Kunějovice	- minimální velikost stavební parcely 1000 m ² - zástavba posazena na uliční čáru
Z8	Plochy technické infrastruktury	TI-N	Severně od sídla Kunějovice	- bez podmínek
Z9	Plochy rekreace rodinné	RI-N	Severně od sídla Kunějovice	- minimální velikost stavební parcely 800 m ²
Z10	Plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	TO-N	Severozápadně od sídla Kunějovice	- bez podmínek
Z11	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ-N	Lokalita Slatina	- velké objemy hmot
Z12	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, Plochy zeleně – přírodního charakteru	BI-N DSm-N 6 ZV-N ZP-N	Lokalita Višňovka	- minimální velikost nepravidelně vymezené stavební parcely 2500 m² - minimální podíl zeleně (tedy ploch, kde nebude realizována žádná nadzemní stavba) 70% - vysoký podíl vzrostlé zeleně - 1 podlaží + podkroví
K.TI.1	Koridor technické infrastruktury	TI-N	Východně od sídla Kunějovice	- bez podmínek
K.TI.2	Koridor technické infrastruktury	TI-N	Severně od sídla Kunějovice	- bez podmínek
K.TI.3	Koridor technické infrastruktury	TI-N	Jihozápadně od sídla Kunějovice	- bez podmínek

3.3 Vymezení ploch přestavby

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch (koncepce)
P1	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL-N), Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS-N)	Východní část sídla Kunějovice	- kompoziční odclonění pásem zeleně - středně velké objemy hmot

3.3 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň je vymezena zejména tam, kde plní funkci:

- ochrannou vůči vlivům výroby, dopravy
- pobytovou pro rekreaci obyvatel
- revitalizace drobných vodotečí
- posílení ekologické stability (například zeleň přírodního charakteru)

Významné shluky sídelní zeleně jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření, další pak jako plochy zeleně přírodního charakteru s velmi omezenými možnostmi stavební činnosti.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1 Dopravní infrastruktura

Silnice

Komunikační kostru území tvoří síť stávajících silnic III. třídy. Návrh respektuje stávající základní komunikační síť v jejím dosavadním rozsahu a významu.

~~V ZÚR-PK vymezená veřejně prospěšná stavba (VPS) 2045/01 Všeruby, severní obchvat je zanesena jako současný stav (DS-S).~~

Místní komunikace

Návrh územního plánu vymezuje plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-S, DSm-N). Úseky místních komunikací v sobě mohou integrovat i plochy veřejných prostranství (PV).

Navržená komunikace	Navržená kategorie	Obsluhuje převážně zastavitelné plochy
DSm-N 1	C, D	Z1 (čistírna odpadních vod), Z2
DSm-N 2	D	Z3
DSm-N 3	D	Z4
DSm-N 4	C, D	Z5
DSm-N 5	D	Z7
DSm-N 6	D	Z12

Účelové komunikace

Návrh vymezuje plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DSÚ-S).

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách, než dopravní infrastruktury.

4.2 Technická infrastruktura

Návrh ÚP vymezuje tyto koridory technické infrastruktury:



Koridor	Hlavní využití	Umístění	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.TI.1	Uložení kanalizačního přívaděče k ČOV Nekmír vč. souvisejících staveb	Východně od sídla Kunějovice	koridor vymezen v šíři 20 m	– koridor je vyjádřen jako překryvná vrstva, která má přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití. – do doby realizace předmětné technické infrastruktury je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné technické infrastruktury (včetně staveb souvisejících).
K.TI.2	Přívodní vedení VN 22 kV vč. souvisejících staveb	Severně od sídla Kunějovice	koridor vymezen v šíři 14 m	

Koridor	Hlavní využití	Umístění	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.TI.3	Přívodní vedení VN 22 kV vč. souvisejících staveb	Jihozápadně od sídla Kunějovice	koridor vymezen v šíři 14 m	– po realizaci předemtné technické infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem.

Koncepce zásobování vodou

Návrh územního plánu umožňuje rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Návrh ÚP nevylučuje řešení individuálního zásobování podzemními vodami s výjimkou níže uvedené plochy Z3.

Návrh vymezuje trasu vodovodu z lokality Slatina do sídla Kunějovice podél propojující místní komunikace. Toto vodovodní napojení je vymezeno také jako veřejně prospěšná stavba (VPS) VT8.

Koncepce odkanalizování

Návrh umožňuje rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Ve východní části sídla Kunějovice je vymezena plocha pro výstavbu čistírny odpadních vod (zastavitelná plocha Z1, VPS VT1) a zároveň koridor technické infrastruktury K.TI.1 (VPS VT2) pro uložení kanalizačního přívaděče k ČOV Nekmíř. Zastavitelné plochy je možné řešit z hlediska odkanalizování individuálně, s výjimkou níže uvedené plochy Z3.

Plocha	Funkční využití	Kód funkčního využití	CENTRÁLNÍ VODOVOD	CENTRÁLNÍ KANALIZACE
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, Plochy veřejných prostranství, Plochy technické infrastruktury	BV-N DSm-N 2 PV-N TI-N	Požaduje se řešení jednoho zdroje vody – vrtu na ploše veřejného prostranství a centrální rozvod vodovodu obytné zóny	Požaduje se centrální odkanalizování do plochy Z1, s možností centrální jímky na ploše Z1

Koncepce zásobování elektrickou energií

Návrh ÚP adresně vymezuje následující trafostanice k novým zastavitelným plochám:

Trafostanice	Na ploše	Přívodní vedení VN 22 kV	Lokalita
TS4-N (VPS VT3)	Z3		Kunějovice severovýchod
TS5-N (VPS VT4)	Z8	koridor techn. infr. K.TI.2 (VPS VT5)	Rekreace severozápadně od sídla
TS6-N (VPS VT6)	Z7	koridor techn. infr. K.TI.3 (VPS VT7)	Kunějovice jih

Návrh však umožňuje vybudování dalších trafostanic.

Koncepce zásobování plynem a teplem

Plochy mohou být využity zásobováním plynem či teplem z externího zdroje. Tím není dotčena možnost zřídit lokální zdroj energie s využitím energie.

Odpadové hospodářství

Na plochách výroby, technické infrastruktury jsou přípustné plochy pro sběrné dvory. Koncepce

svozu odpadového hospodářství se nemění. Vymezena je plocha pro ukládání biologického odpadu **Z10** v severní části.

4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Návrh potvrzuje stávající plochy veřejné infrastruktury občanského vybavení. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost.

4.4 Veřejná prostranství

Návrh potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro veřejná prostranství. Pro významné rozvojové plochy je plocha veřejných prostranství stanovena taxativně ve výkresové části, je tedy podmínkou. Cílem je nejen vymezení ploch pro pobytové a rekreační funkce ale také ochrana a revitalizace zatrubněných vodotečí, posílení ekologické stability a snížení prašnosti. Dalším cílem je také případné odclonění ploch bydlení vůči plochám výroby či dopravy plochami zeleně. Tato podmínka je stanovena plošně ve výkrese (významné rozvojové záměry) tak i ve vybraných podmínkách využití textové části.

Plocha	Funkční využití	Lokalita
Z3	PV-N	Severovýchodní okraj sídla Kunějovice
Z12	ZV-N	Lokalita Višňovka

5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití

Krajinné plochy jsou členěny do 5 funkčních typů.

Plochy zemědělské – orné půdy jsou návrhem fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochami zemědělskými – trvalými travními porosty a plochami smíšenými nezastavěného území – přírodními. Vymezeny jsou také plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

Koncepce krajiny řeší několik opatření revitalizací a to zejména v údolní nivě Někmiřského potoka.

Koncepce ochrany dalších si klade za cíl:

- nastavit širší rozmanitost krajinné mozaiky, zvyšování biodiverzity a ekologické stability (rozčlenění velkých lánů orné půdy – zatravňování, zalesňování, obnova prvků krajinné zeleně – mezí, remízů, mokřadů apod.)
- realizovat protierozní a protipovodňová opatření na vodotečích (formou vodohospodářských úprav – retenčních zdrží, splavů, revitalizace melioračních koryt + zvyšování podílu zatravněných a zalesněných ploch, ploch krajinné zeleně)
- realizovat návrh nových vodních ploch, zdrží, mokřadů, suchých poldrů

5.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

Návrh ÚP nevymezuje plochy a prvky ÚSES.

5.3 Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí státních a krajských silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoli v krajině.

5.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Plochy s nejvyšší retenční schopností (plochy zemědělské – trvalé travní porosty NZt-N, plochy smíšené nezastavěného území – přírodní NSp-N) jsou vymezeny ve spádnících, dělí bloky ploch zemědělských – orné půdy a vymezeny jsou také v depresích terénu, často s dlouhodobě problematickým zdržením srážkových vod po přívalových deštích či v době jarního tání. Plochy jsou definovány svými podmínkami využití, které respektují požadavky zvýšených retencí, a jejich návrh je nutné respektovat.

Vymezeny jsou také plochy vodní s cílem retence vody v území.

5.5 Rekreace

Návrh ÚP potvrzuje stávající plochy individuální rekreace RI-S v údolí Někmiřského potoka a doplňuje je o navrženou plochu Z9.

5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

V návrhu nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání nerostů.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Hlavním využitím se rozumí takové využití, které přesahuje svým plošným záborem ~~50% řešené plochy a dominuje.~~

Přípustné využití je takové využití, které ~~bezprostředně souvisí s hlavním využitím je možné realizovat ze předpokladu, že jeho plošný zábor je menší než 50% řešené plochy.~~

Podmíněně přípustné využití je takové využití, které je možné realizovat pouze po splnění uvedených podmínek ~~a za předpokladu, že jeho plošný zábor je menší než 50% řešené plochy.~~

Nepřípustné využití je takové využití, které není možné realizovat v žádném případě.

6.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

6.1.1 BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské

BV-S, BV-N

BV-S

Základní charakteristika:

- zástavba rodinnými domy s hospodářským zázemím v zadním traktu

BV-N

Hlavní využití:

- bydlení s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu,

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
 - bytové domy
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, služby do 250 m² zastavěné plochy
 - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - parkoviště
 - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva (jen jako doplňkové ke stavbám hlavním)
 - vodní plochy, retenční nádrže

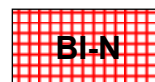
Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.2 BI – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské **BI-S, BI-N, (BI-R)**



Základní charakteristika:

- zástavba izolovaných rodinných domů v zahradách

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu,

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
 - bytové domy v zahradách
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví, u bytových domů 3 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.3 SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské **SV-S**

SV-S

Základní charakteristika:

- zástavba převážně dvorcovými domy s možností bydlení, nerušící drobné výroby, chovatelství a služeb

Hlavní využití:

- bydlení
- nerušící drobná výroba a služby místního významu
- bydlení s chovatelskými a pěstitelskými funkcemi, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penziony
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, s vodními plochami nebo retenčními nádržemi
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci,
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení

- parkoviště

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
 - stavby se zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží+ podkroví

6.1.4 RI – PLOCHY REKREACE rodinné

RI-S, RI-N

RI-S

RI-N

Základní charakteristika:

- zástavba objekty pro rodinnou rekreaci v zahradách

Hlavní využití:

- objekty určené pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- pokud budou splněny podmínky pro plochy BI (dopravní a technická vybavenost):
 - bydlení

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby maximálně 1 nadzemní podlaží + možnost obytného využití podkroví

6.1.5 OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV-S

OV-S

Základní charakteristika:

- individuální architektura

Hlavní využití:

- občanská vybavenost

Přípustné využití:

- stavby a zařízení školství a výchovy
- stavby a zařízení kultury a osvěty
- stavby církevní

- stavby a zařízení zdravotnictví a sociální péče
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 400 m² zastavěné plochy
- byty správců, sociální byty, malometrážní byty
- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu)
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude y prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
 - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
 - stavby a zařízení nerušící výroby, sklady do 400 m² zastavěné plochy (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
 - hřiště
- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
 - parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží, s výjimkou bodových dominant (např. věž, rozhledna)
- parkovací místa v normovém množství budou umístěna na pozemku stavby

6.1.6 OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitovy **OH-S**

OH-S

Hlavní využití:

- veřejná pohřebiště
- kostel a kaple

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- doplňkové stavby občanské vybavenosti
- vodní plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- přízemní stavby občanské vybavenosti do 100 m² zastavěné plochy

6.1.7 OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení **OS-S**

OS-S

Základní charakteristika:

- individuální architektura s velkým podílem upravených ploch

Hlavní využití:

- veřejná sportoviště

Přípustné využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- plavecké bazény a aquaparky
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 300 m² zastavěné plochy
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- vodní plochy, retenční nádrže
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
 - parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina nepřekročí 7 m s výjimkou bodových dominant (např. věž)
- u nových staveb budou parkovací místa v normovém množství umístěna na pozemku stavby

6.1.8 PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ **PV-S, PV-N**

PV-S

Základní charakteristika:

- ulice, návsí

PV-N

Hlavní využití:

- veřejné komunikace

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, silnice

- chodníky
- doprovodná veřejná zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- hřiště do 150 m² zastavěné plochy
- stavby občanské vybavenosti do 150 m² zastavěné plochy

Podmíněně přípustné využití:

- v případě chybějících normových míst pro stávající zástavbu a obsluhu území:
 - parkoviště na striktně omezených plochách

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.9 ZP – PLOCHY ZELENĚ – přírodního charakteru ZP-S

ZP-S

Hlavní využití:

- zeleň v zástavbě s významnou ekologickou funkcí

Přípustné využití:

- sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- zahrady (za podmínky, že nebudou oploceny)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromoradií, remízy, meze, keřové pláště...)

Podmíněně přípustné využití:

– za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití

- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického vybavení
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, kterými by došlo k narušení krajinného rázu
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

6.1.10 ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená ZS-S, ZS-N

ZS-S

ZS-N

Hlavní využití:

- zeleň v zástavbě

Přípustné využití:

- doplňkové stavby a činnosti související se stavbou hlavní (např. bazény, skleníky, včelíny, pergoly, altány)
- sady
- zahrady
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- technické stavby pro hygienickou ochranu zástavby
- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení technického vybavení
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- hřiště

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 nadzemní podlaží

6.1.11 VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl **VL-S, VL-N**

VL-S

VL-N

Základní charakteristika:

- areálová zástavba

Hlavní využití:

- nerušící výroba a skladování

(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (zpracování)
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- nezbytná technická vybavenost
- technická infrastruktura
- parkoviště
- sběrné dvory
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými nároky na hygienickou ochranu omezovat plochy hlavního a přípustného využití
 - stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, apod.)

- stavby a zařízení stravovacích služeb
- stavby a zařízení pro administrativu
- byty majitelů a správců

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 15 metrů
- minimální podíl ochranné a izolační zeleně (zejména po obvodu areálu) činí 10% celkové plochy
- je-li obvod areálu zároveň obvodem plochy výroby, musí zde být umístěna vysoká ochranná zeleň s minimální šířkou 10 m
- byty mohou být zřizovány výhradně v nebytových objektech
- veřejná prostranství v plochách VL se budou řídit pravidly pro plochy ZV

6.1.12 VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba **VZ-S, VZ-N**

VZ-S

VZ-N

Hlavní využití:

- zemědělská výroba

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství, chov hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace, parkoviště
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy a to jako organizační zázemí areálů
- ochranná, vyhrazená zeleň
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla
- nerušící výroba a skladování
- sběrné dvory
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými nároky na hygienickou ochranu omezovat plochy hlavního a přípustného využití
 - byty majitelů a správců
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
 - stavby pro ubytování, penziony

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů

6.1.13 TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI-S, TI-N

TI-S

TI-N

Hlavní využití:

- využití a umístění staveb technické infrastruktury

Přípustné využití:

- sítě a související zařízení technické infrastruktury
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- nezbytné technické a dopravní zázemí
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu, sběrné dvory

Podmíněně přípustné využití:

- pokud bude výkon v rozsahu technického zařízení budov
 - stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

6.1.14 TO – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

TO-N

TO-N

Hlavní využití:

- skladování bioodpadu za účelem dalšího využití

Přípustné využití:

- sklad bioodpadu
- sklad odpadu za účelem dalšího třídění a využití
- servisní služby související s provozem sběrného dvora (mytí, opravy, apod.)
- stavby pro jímání a zužitkování plynu
- stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

6.1.15 DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční

DS-S

DS-S

Hlavní využití:

- silnice I., II. a III. třídy

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace (linie, napojení)
- cyklostezky, chodníky
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění liniového vedení technické infrastruktury
- liniová stromořadí, veřejná zeleň
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- garáže
- čerpací stanice pohonných hmot

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

6.1.16 DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace **DSm-S, DSm-N**

DSm-S

DSm-N

Hlavní využití:

- místní komunikace

Přípustné využití:

- vozovka
- chodník
- účelové komunikace, napojení
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění liniového vedení technické infrastruktury
- technické stavby pro zásobování sídel
- parkoviště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

6.1.17 DSú – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace **DSú-S**

DSú-S

Hlavní využití:

- účelové veřejné komunikace

Přípustné využití:

- vozovka
- účelové a místní komunikace (linie, napojení)
- chodník
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- odvodnění vozovky

- odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění liniového vedení technické infrastruktury
- technické stavby pro zásobování sídel
- parkoviště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

6.2 Plochy přírody a krajiny

6.2.1 W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W-S, W-N

W-S

W-N

Základní charakteristika:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy v zastavěném i nezastavěném území

Hlavní využití:

- průtok a zadržování vody v krajině

Přípustné využití:

- chov ryb
- vodohospodářské úpravy (např. zdrže, suché poldry...)
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že bude vždy prokázáno posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat funkce hlavního a přípustného využití, a to v takové míře, při které by došlo k postupné degradaci
 - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie,
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
 - technická infrastruktura
- v zastavěném území
 - doplňkové stavby pro zajištění hlavní činnosti
- části pozemků, které po rozdělení pozemku (např. po zaměření břehové čáry) nebudou vodními plochami, mohou být využity jako veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro doplňkové stavby v zastavěném území:
 - max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví
 - max. zastavěná plocha 100 m²

6.2.2 NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

NZo-S

NZo-S

Hlavní využití:

- intenzivní obhospodařování orné půdy

Přípustné využití:

- změna na trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- sady
- plochy pro kompostování
- technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- v případě umístění mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ
 - včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
 - lesy
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním využitím
- ploty

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví (včelíny), případně:
- max. 8 m výšky (přístřešky)

6.2.3 NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty

NZt-S, NZt-N

NZt-S

NZt-N

Hlavní využití:

- intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

Přípustné využití:

- pastviny liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- plochy pro kompostování

Podmíněně přípustné využití:

- v případě umístění mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ
 - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
 - technická infrastruktura
 - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)

- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- pokud nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot
 - plochy orné půdy
- pokud nehrozí volný průchod zvěře skrze biokoridory a biocentra a účelové cesty
 - obory s oplocenkami

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry
- max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví (včelíny), případně:
- max. 8 m výšky (přístřešky)

6.2.4 NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa NL-S

NL-S

Hlavní využití:

- plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody
- stavby dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- v případě, že jejich využití bude s cílem snížit erozní splachy a zadržet vodu v krajině
 - výstavba malých vodních nádrží
- pozemky, které rozhodnutím příslušného orgánu přestanou plnit funkci lesa, mohou být využity jako sousední plochy
- pokud nehrozí volný průchod zvěře skrze biokoridory a biocentra a účelové cesty
 - obory s oplocenkami

Nepřípustné využití:

- všechny funkce, činnosti a zařízení kromě výše uvedených a jakékoliv činnosti, které nejsou v souladu s lesním zákonem

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 nadzemní podlaží bez podkroví, případně:
- max. 8 m výšky

6.2.5 NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní

NSp-S, NSp-N

NSp-S

NSp-N

Hlavní využití:

- extenzivní využití přírodních ploch s cílem ekologické stabilizace ploch

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)
- lesy
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
- technická infrastruktura
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí

Podmíněně přípustné využití:

- pokud nebude požadováno oplocení
 - sady
- pokud nehrozí erozní splachy, bude dodržena ekologická stabilita přilehlých ploch a plochy neleží na území přírodních hodnot
 - plochy orné půdy
- pokud nehrozí volný průchod zvěře skrze biokoridory a biocentra a účelové cesty
 - obory s oplocenkami

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- max. 1 nadzemní podlaží, případně:
- max. 8 m výšky

6.3 Výstupní limity – podmínky pro využití ploch

Hranice negativních vlivů

Návrh územního plánu jako výstupní limit definuje omezení vyplývající z návrhu maximální hranice negativních vlivů ČOV. V těchto plochách, dotčených takovou hranicí, není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované nebo stávající využití těchto ploch, jež budou mít maximální hranici negativních vlivů stanovenou.

Stavbami vyžadujícími hygienickou ochranu se rozumí zejména stavby pro bydlení, školství, zdravotnictví a sociální služby, rekreaci.

Ochrana lesa

Umístění staveb hlavních na vymezených plochách zástavby je přípustné minimálně 50 metrů od hranice lesa, staveb vedlejších a oplocení pak minimálně 25 metrů od hranice lesa.

Koridory technické infrastruktury

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění

dostatečného prostoru pro umístění staveb technické infrastruktury pro navazující řízení a to včetně prostoru pro budoucí ochranná pásma.

Záplavové území Q100

Zákaz skladování nebezpečných a snadno odplavitelných látek.

7. 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

7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)

• Dopravní a technická infrastruktura

Kód a číslo VPS	Název	Kód funkční plochy	Lokalizace	Katastrální území
VDt1	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 1	Východní okraj sídla Kunějovice	Kunějovice
VDt2	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 2	Severovýchodní okraj sídla Kunějovice	Kunějovice
VDt3	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 3	Severní okraj sídla Kunějovice	Kunějovice
VDt4	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 4	Severozápadní okraj sídla Kunějovice	Kunějovice
VDt5	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 5	Jižní část sídla Kunějovice	Kunějovice
VDt6	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 6	Lokalita Višňovka	Kunějovice

• Technická infrastruktura

Kód a číslo VPS	Název	Kód funkční plochy	Lokalizace	Katastrální území
VT1	Čistírna odpadních vod	TI-N	Východní okraj sídla Kunějovice	Kunějovice
VT2	Uložení kanalizačního přivaděče k ČOV Nekmír		Východně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VT3	Trafostanice TS4-N	TI-N	Severovýchodně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VT4	Trafostanice TS5-N	TI-N	Severně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VT5	Přívodní vedení VN 22 kV		Severně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VT6	Trafostanice TS6-N	TI-N	Jižní okraj sídla Kunějovice	Kunějovice
VT7	Přívodní vedení VN 22 kV		Jihozápadně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VT8	Vodovodní napojení sídla Kunějovice z lokality Slatina		Západně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VT9	Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady Plocha pro skladování bioodpadu	TO-N	Severozápadně od sídla Kunějovice	Kunějovice

7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)

- Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

Kód a číslo VPO	Název	Kód funkční plochy	Lokalizace	Katastrální území
VR1	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Východně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VR2	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Východně od sídla Kunějovice	Kunějovice
VR3	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Východně od sídla Kunějovice Jihozápadně od lokality Slatina	Kunějovice
VR4	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Jihozápadně od lokality Slatina	Kunějovice
VR5	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Jihozápadně od lokality Slatina	Kunějovice

7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

- Veřejná prostranství

Kód a číslo VPS	Název	Kód funkční plochy	Výpis parcelních čísel	Katastrální území	Předkupní právo bude vloženo ve prospěch
PP1	Plocha veřejného prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	PV-N	372 KN, 833/1 KN	Kunějovice	Obec Kunějovice
PP4	Plocha veřejné zeleně zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	ZV-N	802 KN, 803/1 KN, 804 KN	Kunějovice	Obec Kunějovice

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

územní rezerva	možné budoucí využití	umístění	podmínka pro prověření budoucího využití
R1	plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-R)	Lokalita Višňovka	Prověřit v rámci Změny ÚP až po vyčerpání 70% všech disponibilních ploch pro navržené bydlení v sídle Kunějovice. Plocha bude podmíněna zpracováním územní studie.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie (ÚS), stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Ozn. ÚS	ÚS stanovena pro plochu	Funkční využití	Lhůta pro pořízení ÚS	Požadavky k prověření
US1	Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N, Plochy veřejných prostranství PV-N, Plochy technické infrastruktury TI-N, Plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace DSÚ-S	do 7 let od vydání ÚP	- minimální velikost nepravidelně vymezené stavební parcely 1500 m² - zástavba umístěná do vějíře s jádrem veřejného prostoru v severní části - podmínkou realizace je existence a napojení komunikace DSm-N 2

12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Všechny zastavitelné plochy jsou realizovatelné v etapě návrhu, tedy kdykoli v době platnosti tohoto územního plánu.

Pro realizaci zástavby na těchto plochách je nezbytné splnění podmínky zajištění předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury.

13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Budova obecního úřadu – sídlo Kunějovice.

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

Textová část návrhu ÚP Kunějovice čítá 33 stran A4.

Grafická část návrhu ÚP Kunějovice obsahuje 3 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

Návrh územního plánu
KUNĚJOVICE
ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání
TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Ing. Vladislava Krupičková
Funkce:	referent Městského úřadu Nýřany, odbor územního plánování
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Původní text **Nový text** ~~Rušený text~~

Projektant:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.

Říjen 2015

OBSAH

1.	Postup při pořízení územního plánu	str. 3
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	str. 5
3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	str. 9
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	str. 11
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	str. 12
6.	Údaje o splnění zadání	str. 13
7.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	str. 17
8.	Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	str. 26
9.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	str. 27
10.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	str. 28
11.	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	str. 31
12.	Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění	str. 33
13.	Vyhodnocení připomínek	str. 34
14.	Údaje o počtu stran odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 35

1. Postup při pořízení územního plánu

Dne 6. 4. 2012 (usnesení č. 58/04/12 c)) rozhodlo zastupitelstvo obce Kunějovice o pořízení územního plánu. Bylo zpracováno zadání pro územní plán. Návrh zadání byl řádně projednán – zaslání návrhu zadání sousedním obcím (Všeruby, Nekmíř a Zahrádka) a dotčeným orgánům, návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 7. 8. 2012 do 7. 9. 2012 na Obecním úřadu Kunějovice, Kunějovice 28 a na Městském úřadu Nýřany, pracoviště Plzeň, odboru územního plánování, Americká 39, Plzeň (pořizovatel územního plánu). Dne 14. 9. 2012 bylo zadání územního plánu Kunějovice zastupitelstvem obce Kunějovice schváleno (usnesení č. 85/09/12).

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu. Dne 11. 2. 2013 bylo oznámeno zpracování návrhu územního plánu Kunějovice. Dále bylo oznámeno, že do návrhu územního plánu Kunějovice možno nahlédnout od 13. 2. 2013 do 30. 3. 2013 na OÚ Kunějovice a u pořizovatele (MěÚ Nýřany, pracoviště Plzeň, OÚP). V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona byl oznámen termín společného jednání o návrhu územního plánu Kunějovice – 28. 2. 2013. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Kunějovice a sousedním obcím. Dotčené orgány byly výše uvedeným oznámení vyzvány k uplatnění písemného stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání o návrhu územního plánu (do 30. 3. 2013). Sousední obce byly upozorněny na možnost uplatnění připomínek ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání o návrhu územního plánu (do 30. 3. 2013).

Písemné stanovisko uplatnily:

Ministerstvo obrany – souhlasné stanovisko

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství – souhlasné stanovisko

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje – souhlasné stanovisko

Státní pozemkový úřad – souhlasné stanovisko

Ministerstvo životního prostředí – souhlasné stanovisko

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – nesouhlasné stanovisko

Sousední obce připomínky neuplatnily.

Na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF (KÚPK, OŽP) s umístěním lokalit pro bydlení Z12 a Z13 a dále zvážení převedení části lokality Z3 vzhledem k její velikosti do rezervy proběhlo dne 23. 5. 2013 pracovních jednání. Jednání se zúčastnila obec Kunějovice, KÚPK OŽP a pořizovatel. Po bližším vysvětlení problému bylo dohodnuto lokality Z12 a Z13 vypustit. Vzhledem k novým skutečnostem (přívalové deště, zalesnění pozemků) požádala obec pořizovatele o nové jednání – 5. 2. 2014. Obec vnesla několik požadavků na změny v návrhu ÚP. Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu došel pořizovatel k závěru, že bude nutné pořídit nový návrh územního plánu. Proto vypracoval v souladu s §51 odst. 3 stavebního zákona a ve spolupráci s pověřeným zastupitelem (M. Novák) návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádal stanovisko orgánu ochrany přírody (KÚPK, OŽP – č.j. ŽP/3322/14) z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí. Pokyny pro zpracování nového návrhu ÚP Kunějovice schválilo zastupitelstvo obce Kunějovice 14. 3. 2014 usnesením č. 18/03/14.

Dne 18. 11. 2014 bylo oznámeno zpracování nového návrhu ÚP Kunějovice. Dále bylo oznámeno, že do návrhu územního plánu Kunějovice možno nahlédnout od 24. 11. 2014 do 9. 12. 2014 na OÚ Kunějovice a u pořizovatele (MěÚ Nýřany, pracoviště Plzeň, OÚP) V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona byl oznámen termín společného jednání o návrhu územního plánu Kunějovice – 9. 12. 2014. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Kunějovice a sousedním obcím. Dotčené orgány byly výše uvedeným oznámení vyzvány k uplatnění písemného stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání o návrhu územního plánu (do 9. 1. 2015). Sousední obce byly upozorněny na možnost uplatnění připomínek ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání o návrhu územního plánu (do 9. 1. 2015)

Písemné stanovisko uplatnily:

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského – souhlasné stanovisko
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy – souhlasné stanovisko
Ministerstvo životního prostředí – souhlasné stanovisko

Návrh územního plánu Kunějovice byl v souladu se stavebním zákonem posouzen Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem regionálního rozvoje – č.j. RR/1098/15 ze dne 11. 3. 2015.

Na základě uplatněných stanovisek a posouzení územního plánu byl návrh územního plánu Kunějovice upraven.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje (PÚR) a územně plánovací dokumentací (ÚPD) vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR (PÚR), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 vč. Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválená usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Návrh územního plánu Kunějovice v souladu s politikou územního rozvoje:

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice (podmínky využití, podmínky prostorového uspořádání, krajinná opatření).
- při stanovování funkčního využití území zohledňuje jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel s cílem nalezení vyváženého řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (podmínky pro využití ploch); vytváří předpoklady pro nové využívání opuštěných ploch (plochy přestavby).
- vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika, lyžování), s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot. Podporuje propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (podmínky využití).
- vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod (návrh zastavitelných ploch, krajinná opatření).
- stanovuje podrobnější podmínky pro využití a uspořádání území vymezených ploch v souladu s jejich určením a charakterem (podmínky využití).

2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje, které byly vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením č. 834/08 dne 2. 9. 2008 a nabyly účinnosti dne 17. 10. 2008 včetně jejich 1. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014.

Tato dokumentace je závazná ve stanoveném rozsahu pro ÚP obcí v záležitostech nadmístního významu. Jejím základním cílem je navrhnout nejvhodnější využití vymezeného území, řešení dopravy a technické infrastruktury a jejich vzájemné uspořádání a vazby. Účelem je vytvářet podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy,

zajistit předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí, pro ochranu přírody a krajiny, umožňovat pouze přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů.

Ze ZÚR Plzeňského kraje vyplývá pro řešené území následující. **Vybrané body, včetně jejich značení, vyplývají z členění struktury textové části návrhu Zásad územního rozvoje kraje a jedná se o body, které budou s ohledem na povahu územního plánu, okomentovány.**

2) Z HLEDISKA HLAVNÍCH CÍLŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, prostorového uspořádání – rozvoje sídelní struktury

Pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, eliminovány formou samotného stanovení podmínek využití s různými funkcemi převážně lokálního charakteru. Jsou vymezeny plochy v menším rozsahu, bez negativních vlivů na udržitelnost území. Flexibilita pro správné rozhodování v případech další potřeby vymezení infrastruktury tam, kde tato není v grafice hlavního výkresu exaktně vyjádřena, je rovněž zajištěna. Tímto se nebude omezovat případný rozvoj infrastrukturních projektů, které mohou nastat v čase.

Pro podporu zaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou vymezeny plochy zemědělské výroby v západní a střední části území. Ponechány jsou významné plochy výroby v západní části území s dostatečným potenciálem rozvoje.

Z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů v území jsou významně podpořena a vytvořena územní opatření (nové vodní plochy, revitalizace potočních niv, vymezení ploch smíšených nezastavěného území, apod.), která povedou ke zvýšení retenčních schopností území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí potřeby kraje.

Z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy je zajištěna ochrana před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi vymezením pásů ploch smíšených nezastavěného území, ploch trvalých travních porostů a také ploch vodních, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností.

5) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

~~Regionální okruh silnice III/2045 Všeruby, severní obchvat~~

~~➔ Silnice je už hotova, bude zanesena jako současný stav.~~

V řešeném území nejsou vymezeny žádné takové plochy a koridory.

6) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Ochrana krajiny, krajinných typů

Při navrhování nových zastavitelných ploch byly vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, nové rozvojové plochy navazují na zástavbu. K záborům lesních ploch dochází v malém rozsahu a to zejména pro potřeby nové vodní plochy, která zvýší retenční schopnost území.

Nové zastavitelné plochy jsou vymežovány v návaznosti na již urbanizované území, tj. zastavěné nebo již vymezené zastavitelné plochy. Výjimku tvoří samostatná urbanistická enkláva v jižní části s přísnými podmínkami prostorové a plošné regulace a s cílem ponechání přírodního charakteru celé lokality.

Při stanovování podmínek využití území jsou posíleny retenční schopnosti území, revitalizacemi

potočních niv jsou zajištěny migrační prostupnosti na tocích, jsou také podpořeny obnovy přirozených hydrodynamických procesů v údolních nivách, to vše ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci. Nově jsou vymezeny plochy krajinné zeleně s předpokladem zastoupení břehových porostů a ploch lužních lesů. Jsou navrženy ochranné pásy travních porostů v údolních nivách, s cílem ochrany povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť. Krajina je tak podpořena k hospodárnému využívání.

Ochrana památek, historického půdorysu sídla

Navrženými prostorovými podmínkami využití jsou podpořeny kulturní hodnoty, aniž by však došlo k omezení jejich možného funkčního využití a to vůči objektům stejné funkce, které však nemají specifickou ochranu.

- Cennější území jsou vymezena jako plochy bydlení venkovského s přísnějšími podmínkami prostorového uspořádání staveb.
- V rámci ploch občanské vybavenosti jsou funkce rekreace, ubytování, sportu a kultury přípustné.

7) Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešené území spadá do krajinné oblasti **1 Plzeňská oblast**.

Cílové krajinné charakteristiky Plzeňského kraje, tedy jsou jednak charakteristiky **krajinných typů**, jednak individuální charakteristiky, v nadhledech pohledově propojených (supervizuálních) krajinných prostorů – **krajinných oblastí**. Ochrana cílových charakteristik krajiny Plzeňska se opírá o zásady diferencované územní péče o krajinu:

- v krajinných typech zalesněných kup a kuželů jsou předmětem zvláštní ochrany zalesněné kopce, včetně svých úpatí a zalesněných údolí, bez souvislejší zástavby, zejména rekreační. Cílem je i ochrana historicky vzniklé zástavby, příp. její dotvoření,
- v krajinných typech hluboce zaříznutých údolí je cílem ochrany uspořádání ploch v typické údolní kaséně, zalesněné srázné svahy, zalučněné úzké údolní nivy a pro pastviny využívaná boční, mírnější údolí, bez souvislejší zástavby, navazující na tradiční způsoby hospodaření i využívání,
- v krajinných typech rybníčních soustav je cílem ochrany stávajících malých, příp. výstavba nových vodních nádrží s mokřinami a vzrostlými břehovými porosty, s tradičním chovem ryb,
- v územích krajinných vedut a dominant je cílem jejich ochrany uchovávání dochovaných, případně dotvoření narušených siluet a struktur pohledově exponovaných svahů, odvíjejících se od tradičních způsobů využívání

Řešené území se nedotýká těchto krajinných typů. Krajina je revitalizována prostřednictvím protierozních opatření, vymezení ploch vodních a ploch k revitalizaci potočních niv.

8) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

VPS-2045/01 Všeruby, severní obchvat

~~➤ Obchvat je dnes již realizován, v návrhu územního plánu je zanesen jako současný stav (DS-S).~~

V řešeném území nejsou vymezeny žádné takové stavby a opatření.

Návrh ÚP Kunějovice je v souladu se ZÚR Plzeňského kraje ve všech těchto ohledech.

2.3 Širší vztahy

Širší dopravní vztahy

Síť krajských silnic, která zprostředkovává spojení s okolními obcemi Všeruby (jih), Nekmíř (východ) a okresním městem Plzeň (jihovýchod), je územním plánem potvrzená.

Širší vztahy občanské vybavenosti

Občanské vybavení školy se předpokládá využívat i nadále ve Všerubech. Plochy občanského vybavení však umožňují vybudování mateřské školky a také pečovatelského domu na plochách občanské vybavenosti. Plochy hřbitova se předpokládají využít ve Všerubech, pro obec není účelné ani ekonomicky únosné vytvářet vlastní kapacity.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Hlavním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojí požadavky současné generace, aniž by ohrozil podmínky života generací budoucích.

Návrh územního plánu v souladu s úkoly územního plánování:

- sleduje trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí
- sleduje vyvážený stav mezi krajinou a návrhem rozvojových, nově zastavitelných ploch
- stanovuje podmínky pro výstavbu na rozvojových plochách
- určuje podmínky ploch s rozdílným způsobem využití a chrání kulturní hodnoty sídla
- hospodárně využívá zastavěné území
- prostřednictvím podmínek ploch s rozdílným způsobem využití chrání nezastavěné území
- podporuje ekologickou rozmanitost a stabilitu krajiny
- snižuje nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

Návrh územního plánu je v souladu s cíli vytýčené priority, kterými jsou:

- podpora bydlení
 - Vymezenými plochami pro bydlení v dostatečném rozsahu a funkční flexibilitě vůči dalším doprovodným funkcím.
- podpora cestovního ruchu, rozvoj rekreace
 - Vymezením ploch pro občanskou vybavenost – umožňující plochy rekreace. Vymezením takových podmínek využití, které nebudou bránit ubytovací činnosti – ubytování podporují podmínky využití všech funkcí bydlení a občanské vybavenosti.
- řešení postupné revitalizace krajiny a to formou:
 - Ochrany přírody a krajiny (urbanistická koncepce, podmínky využití plošného a prostorového uspořádání. Obnovou ekologické rozmanitosti krajiny, obnovou prvků přírodních ploch – mezí, remízů, mokřadů apod. Návrhem protierozních a protipovodňových opatření – obnovou přírodních toků, rozčleněním velkých lánů orné půdy, novými plochami trvalých travních porostů, přírodních ploch. Návrhem nových vodních ploch se zvýší protierozní a estetická a kompoziční hodnota území).
- řešení dopravní a technické infrastruktury:
 - Návrhem nových úseků místních komunikací s navrženou kategorizací.
 - Návrhem koridorů technické infrastruktury pro obsluhu území.

Návrh územního plánu zdůvodňuje ochranu urbanistických a architektonických hodnot následovně:

Je stanovena urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, jež do budoucna dostatečně umožní odpovídající rozvoj obce. Vytváří tím předpoklady pro stabilizaci populace.

Návrh vymezil nové zastavitelné plochy. Jejich rozsah vychází z potřeb obce korigovaných potenciálem rozvoje území. Jednotlivé funkční typy ploch mají stanoveny podmínky využití hlavní, přípustné, příp. podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti. Jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území. Prvotní je v rozvojové ploše vždy vybudování veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Pro posílení významu hodnot v sídle jsou vymezeny plošně plochy veřejné, ochranné a izolační zeleně a zeleně přírodního charakteru, která kompozičně kulturní hodnoty dotváří a přispívá tak k celkovému pozitivnímu obrazu sídel.

Ochrana kulturních hodnot charakterizovaných jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-S) je zdůvodněna tím, že právě tato zástavba tvoří charakteristický rys typického urbanismu a tvoří

samotnou podstatu sídelního uspořádání sídel. Necitlivý přístup, který by nerespektoval požadované podmínky prostorového uspořádání takové zástavby, by jednoznačně znehodnotil celý urbanistický výraz.

Návrh územního plánu zdůvodňuje požadavky na ochranu nezastavěného území následovně:

Návrh respektuje a rozvíjí přírodní hodnoty území, jsou stanoveny podmínky využití pro vymezené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní. Je vymezena řada ploch krajinných opatření pro zvyšování retenčních schopností území.

Na plochách neurbanizovaných je výstavba přípustná téměř výhradně k potřebě obhospodařování příslušného pozemku, případně spojena s nutností realizace technické či dopravní infrastruktury.

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje její vyšší ekologickou stabilitu, eliminuje negativní přírodní i antropogenní vlivy a zvyšuje její vitalitu, atraktivitu a rekreační potenciál.

Návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny jsou respektovány a dále rozvíjeny všechny významné krajinné prvky ze zákona. Je chráněna významná sídelní zeleň jako zásadní činitel kvalitního životního prostředí obcí a tradiční nenahraditelný fenomén české venkovské krajiny.

Návrh zároveň přistupuje k řešení uspořádání krajiny v duchu obnovy její ekologicko-stabilizační funkce, podpory větší biodiverzity, rozmanitosti a potažmo i atraktivity z hlediska rekreace a cestovního ruchu. Podmínky využití umožňují rozvoj nezbytné turistické infrastruktury a zlepšení prostupnosti krajiny.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Zpracování územního plánu Kunějovice bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění (více viz kap. 7.6).

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky DO podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Komentovaná stanoviska předložena k návrhu zadání:

Odbor životního prostředí, Městský úřad Nýřany

Aktualizace návrhu ÚSES předpokládá úpravu stávající trasy koridoru, která se ve správním území však nenachází. Projektant ÚSES tedy neshledal potřebnost a účelnost vymezení koridoru, který zde neexistuje.

Studie krajinného rázu jako doporučený požadavek není součástí návrhu ÚP, pro lokalitu v jižní části však je požadována územní studie s přísnými podmínkami prostorové regulace.

Minimální velikost parcel je stanovena, v řadě případů přesahuje výměru 800 m², jsou obsaženy prvky prostorové regulace úměrné návrhu územního plánu.

Jsou vymezeny erozně ohrožené půdy a na nich jsou navrženy protierozní opatření prostřednictvím zelených pásů.

V rámci ochrany ovzduší jsou přípustné ve správním území takové funkce, které nemají výrazně negativní vliv na stav kvality ovzduší.

Vymezené plochy zástavby v jižní části správního území jsou řádně odůvodněny a podmíněny řadou omezujících prvků prostorové a plošné regulace. Požadavkem je také zpracování územní studie.

6. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh ÚP Kunějovice je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce Kunějovice dne 14. 9. 2012. Záměry, které měly být prověřeny, byly prověřeny a případně zpracovány v návrhu, aniž by se uvedený návrh dostal do rozporného pojetí se zadáním. Vybrané úkoly, dané jednotlivými kapitolami zadání byly vyřešeny (upřesněny) takto:

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

V kapitole schválených Zásad územního rozvoje kraje s názvem „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv“ je vymezen Regionální okruh *silnice III/2045 Všeruby, severní obchvat* s Úkolem pro územní plánování obcí: zpracovat tento návrh jako koridor o šířce 100 m. Silnice je už hotova, bude zanesena jako současný stav.

Jako Veřejně prospěšná stavba byla vymezena stavba č. 2045/01 – Všeruby, severní obchvat, dnes již zrealizován.

V kapitole 7. s názvem „Vymezení cílových charakteristik krajiny“ je tato oblast vymezena jako Oblast 1 Plzeňská. Cílové krajinné charakteristiky Plzeňského kraje, tedy jsou jednak charakteristiky **krajinných typů**, jednak individuální charakteristiky, v nadhledech pohledově propojených (supervizuálních) krajinných prostorů – **krajinných oblastí**. Ochrana cílových charakteristik krajin Plzeňska se opírá o zásady diferencované územní péče o krajinu:

- v krajinných typech zalesněných kup a kuželů jsou předmětem zvláštní ochrany zalesněné kopce, včetně svých úpatí a zalesněných údolí, bez souvislejší zástavby, zejména rekreační. Cílem je i ochrana historicky vzniklé zástavby, příp. její dotvoření,
- v krajinných typech hluboce zaříznutých údolí je cílem ochrany uspořádání ploch v typické údolní kaséně, zalesněné srázné svahy, zalučněné úzké údolní nivy a pro pastviny využívaná boční, mírnější údolí, bez souvislejší zástavby, navazující na tradiční způsoby hospodaření i využívání,
- v krajinných typech rybníčních soustav je cílem ochrana stávajících malých, příp. výstavba nových vodních nádrží s mokřinami a vzrostlými břehovými porosty, s tradičním chovem ryb,
- v územích krajinných vedut a dominant je cílem jejich ochrany uchovávání dochovaných, případně dotvoření narušených siluet a struktur pohledově exponovaných svahů, odvíjejících se od tradičních způsobů využívání,

Návrh územní plánu je územím, které leží mimo dotčené krajinné typy. V krajině jsou však řešeny různá revitalizační opatření s cílem zvýšení ekologické stability, malebnosti.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Všechny body byly splněny. Urbanistická koncepce zajišťuje soulad všech hodnot v území, jsou diferencovány regulace a podmínky využití pro hospodárné využívání zastavěného území. Funkce bydlení mohou přejímat řadu dalších doprovodných funkcí, které lépe těží z potenciálu území. Jsou vymezeny nové plochy pro občanskou vybavenost. Zajištěny a podchyceny jsou plochy technické infrastruktury nezbytné pro sídlo i jeho přeshraniční vazby.

V řešeném území jsou uplatněny tyto limity využití území, vyplývající z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů anebo správních rozhodnutí:

- ochranné pásmo silnice III. třídy
- trasa vedení a ochranné pásmo VN 22 kV
- trafostanice včetně ochranného pásma
- radioreleová trasa

- vedení středotlakého plynovodu
- záplavové území s periodicitou 100 let
- vzdálenost 50 m od okraje lesa
- území s archeologickými nálezy
- nemovitá kulturní památka Budova bývalé obecné školy
- **Civilizační hodnoty**
 - Areál Slatina s infrastrukturou – je ponechán ve svém významu
- **Kulturní hodnoty**
 - H1 Budova obecního úřadu – je stanovena podmínka projektové dokumentace autorizovaným architektem
- **Přírodní hodnoty**
 - H2 niva Někmiřského potoka
 - H3 rokle U Židovského hřbitova

Obě hodnoty jsou ponechány v režimu přírodních ploch.

ÚP Kunějovice limity respektuje, a sice zejména:

- využívá v maximální míře koridory vedení technické infrastruktury a minimalizuje trasy možného napojení (např. pro vzdušná vedení)
- přírodním hodnotám je přisouzen statut ochrany nezastavitelnými plochami
- výstupními limity jsou nastaveny podmínky ochrany lesa, vodních toků
- významné krajinné prvky dle zákona jsou uchovány ve svém nezastavitelném rozsahu

c) Požadavky na rozvoj území obce

Návrh zohlednil požadavky všech třech pilířů, byly vymezeny plochy k bydlení, významné plochy byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Etapizace byla s ohledem na velmi malý rozsah zastavitelných ploch vyloučena. Rozpory s požadavky a připomínkami v pokynech zadání nejsou známy.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Krajina byla řešena koncepčně systematickým doplňováním vodních ploch, ploch přírodních a ploch trvalých travních porostů. Vysoký důraz byl kladen na revitalizaci vodních toků, údolních niv.

Urbanistická koncepce

Byly zohledněny jednotlivé urbanistické aspekty sídla s doplněním kompozic zástavby a stanovením prostorových podmínek regulace. Pro hodnotné jádro byly tyto podmínky stanoveny přísněji.

Koncepce uspořádání krajiny

Definovaná krajinná opatření k prověření byla provedena.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Pro vybrané rozvojové lokality bylo navrženo možné centrální odkanalizování a zásobování vodou. Byly vymezeny plochy trafostanic a přípojné koridory VN. Také byly vymezeny plochy místních komunikací. Návrh ÚP vymezil trasa vodovodu ze sídla Slatina do sídla Kunějovice. Návrh vymezil koridor kanalizace vedoucí do sídla Někmiř, kde bude zakončen ČOV a zároveň vymezil plochu pro umístění ČOV pod sídlem Kunějovice. Do doby realizace centrálního odkanalizování bude umožněn individuální způsob likvidace odpadních vod, pro větší soubory zástavby však pod podmínkou částečné centralizace, s možností odvozu splaškových vod jinam. Důvodem flexibility ve vodohospodářské a kanalizační soustavě je malá velikost sídla a nedostatečná infrastruktura, které neumožňují budovat v reálném čase centrální systémy.

Veřejná prostranství a občanské vybavení

Veřejná prostranství a plochy občanského vybavení jsou podchyceny zejména jako stávající, tak i navrhované funkce.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Kulturní, přírodní hodnoty byly taxativně vymezeny a stanoveny byly podmínky využití s cílem přísnější ochrany. Pro významné vyhlídkové body byly zajištěny dálkové průhledy ponecháním nezastavitelných ploch a ploch kde došlo k průhledům mezi navrženými krajinnými opatřeními.

Civilizační hodnoty byly ještě více zhodnoceny dalším návrhem zastavitelných ploch. Tím dojde k jejich efektivnějšímu využití a posílení významu jejich smysluplné existence.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

Byly využity možnosti pro vymezení veřejně prospěšných staveb i veřejně prospěšných opatření a také ochrany přírodních a civilizačních hodnot ve správním území (protierozní opatření).

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Byly vymezeny maximální hranice negativních vlivů, které nelze slučovat se stavbami vyžadující hygienickou ochranu. Byly vymezeny plochy ochranné a izolační zeleně, které eliminují rizika střetů ploch bydlení a výroby a skladování. Byly zohledněny požadavky civilní ochrany a vymezeny objekty k účelu civilní ochrany. Byly vymezeny revitalizační opatření k zatravnění, vymezení přírodními plochami.

Pro zábery zemědělského půdního fondu byly řádně zábery zdůvodněny. Ochrana lesa byla zajištěna výstupními limity.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

1. plochy pro výrobu a podnikání včetně ploch transformačních

- možnost nerušící výrobní funkce i na plochách pro bydlení – **umožněno**
- prověřit plochy pro zemědělskou výrobu v západní části, kde stávající areál potřebuje další zázemí – **umožněno, nově pak i v západní části správního území**
- prověřit plochy pro nerušící výrobu ve východní části od sídla, kde stávající areál potřebuje další zázemí – **umožněno**

2. plochy pro bydlení

- prověřit plochy pro zástavbu zejména v jižní části sídla Kunějovice s dostatečnou nabídkou ploch veřejné zeleně (pro umístění hřiště, apod.) – **umožněno**
- prověřit plochy pro zástavbu zejména v severní části nad sídlem a to pro oboustranné bydlení – **umožněno**
- prověřit plochy pro bydlení v jižní části katastru s cílem vyžadovat výrazně rozvolněnou zástavbu a krajinný ráz okolního prostředí – **umožněno s výraznými podmínkami**

3. revitalizace krajiny, protipovodňová opatření

- řešit opatření k obnově ekologické rozmanitosti krajiny – **umožněno**
- řešit opatření v krajině ke snížení rychlého odtoku vody z území a omezit rizika povodní – **umožněno**
- vymezit plochy vodní pro posílení ekologické stability – **neřešeno, není součástí**

4. ochrana ZPF

- řešit střet s ochranou ZPF u rozvojových ploch na půdách v I. třídě ochrany – **střet neexistuje**

5. jiné

- vymezit trasy a plochy pro vodovodní a kanalizační přívaděč, prověřit možnost odkanalizování do ČOV obce Nekmír – **řešeno**
- přestavbová plocha P1 s cílem snížit potenciální rizika vlivů zemědělské výroby – **navržena funkční transformace na plochy nerušící výroby**

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Obec neleží v rozvojové oblasti ani ose.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Byly využity možnosti pro prověření územní studií v jižní části velmi exponované lokality a nově vůči zadání pak i v severní části rovněž velmi exponované lokality.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Zadání tuto možnost vylučuje, nebyla uplatněna.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Orgán ochrany přírody Plzeňského kraje z informací zadání nepožaduje posouzení vlivů.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Předpoklad zadání tento požadavek nevyužít z důvodů v něm uvedených, byl plně potvrzen. Důvodem jsou záměry v území nevyžadující přeložení variant.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky na návrh a odůvodnění územního plánu byly splněny v celém rozsahu. Plochy s rozdílným způsobem využití byly využity v souladu s vyhláškou 501 s rozdílem zdůvodněným v kapitole 7.6.

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

7.1 Zdůvodnění urbanistického řešení a koncepce krajiny

7.1.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

Zastavěné území bylo vymezeno postupem podle stavebního zákona ke dni 21. 12. 2012 a to podle § 58, odstavce 1 písmena a) stavebního zákona.

Výchozím podkladem bylo vymezené zastavěné území dle ÚAP. Do zastavěného území byly dále doplněny plochy ostatních zastavěných stavebních pozemků a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Podklady pro navrhované řešení byly doplňující průzkumy a rozbor s urbanistickými, kulturními a civilizačními hodnotami. Podkladem byly rovněž specifikované přírodní hodnoty. Důležitými vstupy byly, zejména pro znalost územních limitů, také územně analytické podklady. Ze všech těchto vstupů bylo vyhotoveno zadání územního plánu a následný návrh. Dalšími vstupy byly Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje. Jako mapové podklady byla využita rastrová katastrální mapa.

Vymezené plochy zástavby v sídle a okolí dostatečně reagují na aktuální potřebu nárůstu požadavků na další rozvoj obce jako celku.

Velký důraz je kladen na zapojení krajinných složek (zejména zeleně) pronikajících i do zastavěného území. Rozvoj zástavby ve volné krajině je zcela potlačen, výjimku tvoří zástavba v jižní části správního území, které je omezeno řadou dalších regulativů. Doplnění zástavby je rovnoměrné, úměrné dosavadnímu urbanistickému kontextu.

Územní plán definuje jednotlivé funkční složky a jejich lokalizaci.

7.1.1.1 Plochy rekreace rodinné (RI)

Rekreace rodinná je zastoupena ve stávajících plochách, s podmíněnými možnostmi funkčních změn. Návrh vymezuje rozšíření stávající rekreační osady. Reaguje na lokální potřeby.

7.1.1.2 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Bydlení venkovské je zastoupeno jako dominantní. Tvoří důležitou část urbanistického uspořádání celé obce a tato role zůstane pravděpodobně i v budoucnosti. Jedná se o plochy určené pro bydlení venkovského charakteru spojené s plochami zahrad. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, aby přiměřenou formou respektovala genius loci původní zástavby a výrazně nebyla neomezována ze strany návrhu územního plánu.

7.1.1.3 Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Bydlení v rodinných domech je zastoupeno zejména v jižní části, v menším rozsahu. Jedná se o plochy určené pro bydlení městského charakteru spojené s plochami zahrad, s velmi limitovanými možnostmi chovu zvířat či pěstování plodin. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, jsou nastavena relativně široké možnosti pro nerušící funkce, doplňující bydlení zejména místních potřeb. Urbanisticky nejde o výrazné a hodnotné lokality.

7.1.1.4 Plochy občanského vybavení (OV)

Návrh potvrzuje ve svém statutu stávající plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o mix přípustných funkcí bydlení, služeb a také nerušící výroby.

Možnosti související občanské vybavenosti jsou umožněny podmínkami využití dané rovněž pro stávající, tak i nově vymezené zastavitelné plochy obytné zástavby.

7.1.1.5 Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Návrh potvrzuje ve svém statutu stávající plochy tohoto občanského vybavení.

7.1.1.6 Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Návrh potvrzuje ve svém statutu stávající plochy tohoto občanského vybavení (OS). Jedná se o funkční mix ploch občanské vybavenosti.

7.1.1.7 Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Návrh vymezuje plochy návsí, rozšířených úseků ulic apod. jako plochy veřejných prostranství.

Jako plochy veřejné zeleně jsou označeny plochy sloužící primárně pro veřejnou zeleň. Zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu pracovního a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam urbánní a kompoziční. Podíl těchto ploch při formování veřejného prostoru proto nesmí být snižován.

7.1.1.8 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Plochy smíšeného bydlení jsou zastoupeny, protože je zde řada aktivit a činností, které mixují podnikatelské provozy. Naopak je upozaděna samotná výrobní funkce jako monofunkční. Jedná se o funkci, která je zcela legitimním mixem jednotlivých funkcí bydlení, služeb a také nerušící malovýroby, z nichž každá může koexistovat s ostatními. Uspokojování potřeb se tak děje pro místní a nadmístní potřeby.

7.1.1.9 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Tyto plochy lze charakterizovat jako plochy s možností umisťovat zařízení pro nerušící výrobu, skladování a služby. Jedná se zejména o zařízení výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy. Pro tyto plochy jsou stanovena určitá omezení, která se snaží předejít případným kolizím či střetům zájmů, jež by v případě realizace mohly vzniknout. Územní plán tak dává široké možnosti uplatnění za současné eliminace nejvyšších možných rizik. Jsou to také plochy, které vznikly funkční transformací.

7.1.1.10 Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Jsou vhodnými plochami pro umísťování velkých objemů skladovacích a výrobních budov. Jsou to plochy, které zpravidla vyžadují stanovení ochranných pásem (územní plán vymezuje mezní hranici takového ochranného pásma) a musí mít vyřešeno dopravní napojení na nadmístní prvky komunikace. Tyto plochy tak mají velkou šanci pro umístění řady možných funkcí a zvyšují tak celkovou konkurenceschopnost místa.

7.1.1.11 Plochy a koridory technické infrastruktury (TI)

Jsou to plochy určené zejména pro uložení inženýrských sítí, dopravní infrastruktury a nezbytného zázemí.

7.1.1.12 Plochy technické infrastruktury – pl. pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO)

Jsou to plochy určené zejména pro skladování bioodpadu za účelem dalšího využití včetně nezbytného zázemí.

Podrobnější zdůvodnění jednotlivých záborů pro funkční plochy je uvedeno v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)“.

7.1.2 Nezastavěné území a nezastavitelné plochy

Tak jako je věnována pozornost zastavěnému území a zastavitelným plochám, řeší návrh stejně důsledně i koncepci území nezastavěného.

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu“ rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny.

Návrh respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a formou stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky pro změny v jejich využití. Krajinné matrice jsou členěny do 5 typů funkčních ploch. Plochy zemědělské – orné půdy (NZo) jsou návrhem fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochy zemědělské – trvalých travních porostů (NZt) v plošném uspořádání, plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp), plochy pozemků určených k plnění funkce lesa (NL) a plochy vodní a vodohospodářské (W).

V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) probíhají činnosti stávající či navrhované, které je nutné vhodně regulovat. Jedná se o tradiční hospodářské využívání krajiny (zemědělství, lesnictví), které se rozhodujícím způsobem podílí na vytváření krajinného rázu. Ochrana zemědělského půdního fondu jako neobnovitelného vyčerpatelného přírodního zdroje je rovněž jedním ze základních úkolů územního plánování.

Mimo tyto funkce plní krajina další, pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné mimoprodukční funkce, např. funkce přírodních a přirozených refugií rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody apod. Významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota daná předchozím historickým vývojem. Volná krajina je rovněž nejpřirozenějším a nezastupitelným prostorem pro rekreaci a relaxaci obyvatelstva.

Mezi hlavní úkoly územního plánování v nezastavěném území patří vytváření podmínek pro zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování a ochrana krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, včetně jeho kompozičních aspektů (průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.).

Je pochopitelně na uživateli, která forma využití pozemků bude pro ně adekvátní. Územní plán se snaží skloubit podmínky pro rozvoj a ochranu všech složek prostředí, společně s různorodými, často protichůdnými zájmy a požadavky obyvatel. Výsledkem je kompromis mezi potřebami člověka a hodnotami a limity území (krajiny). Návrh ukazuje možnosti revitalizací vodních toků, výsadeb lesních a nelesních porostů. Všechny tyto kroky by měly vést k posílení vitality krajiny a zájmu člověka o ni. Návrh podporuje a rozvíjí propustnost území. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes pokryto převážně zorněnou půdou.

Tři funkční typy krajiny – plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt), plochy lesů (NL) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp) – umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti obcházet rozsáhlé bloky, jako je tomu v případě ploch zemědělských – orné půdy, které tuto možnost poskytují v omezené míře. Vymezením tras stávajících účelových komunikací a přípustných podmínek pro trasování cestní sítě kdekoli v neurbanizovaném území je rovněž zajištěna podmínka propustnosti krajiny.

V návrhu územního plánu vymezené přírodní hodnoty jsou ochráněny přísnějšími podmínkami využití (vyločen je návrh ploch orné půdy) a tyto plochy nejsou atakovány plochami zastavitelnými. Cílem je uchovat jejich pestrost, ekologický potenciál, genius loci a celkovou malebnost pro příští generace. Každá krajina vyžaduje určitou míru péče člověka, jakož i vstupy zemědělské a včelařské činnosti, které jsou nezbytné pro její další reprodukci a životaschopnost. Z tohoto důvodu jsou přípustné mobilní, statické včelíny a stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků). Jako přístřešek se rozumí stavba převažující dřevěné konstrukce s možnými protivětrnými zástěnami (převážně z jedné až tří stran) a s vyloučením zázemí pro správu a údržbu objektu (např. denní místnosti, sklady, apod.). Tato zpřesnění však není možné do výrokové části zakotvit, protože jsou mimo rámec podrobnosti

územního plánu.

7.1.2.1 Vodní plochy a toky (W)

Jedná se o plochy vodních toků, rybníků, retenčních a ostatních vodních nádrží, které plní funkce ekologicko-stabilizační, retenční, rekreační, estetické a hospodářské.

Vodní plochy a toky zůstávají nejdůležitějšími přírodními činiteli v krajině. Právě ony se svými břehovými partiemi se podílejí nejsilnější měrou na migraci a reprodukci většiny rostlinných a živočišných druhů.

Systém opatření posiluje retenci krajiny a zlepšuje její biodiverzitu. Návrh ÚP nové plochy vymezuje tam, kde je to nejvíce účelné a prospívá tak ke zvýšení ekologické stability a posílení protipovodňové funkce, čímž pomáhá k dalšímu zvýšení retence v území. Podmínky využití ostatních ploch nezastavěného území zřízení drobných vodních ploch a vodohospodářských úprav umožňují také.

7.1.2.2 Plochy lesní (NL)

Jedná se o plochy určené k plnění funkce pro upevnění funkce ekologicko-stabilizační, krajinoformující, rekreační, estetické a hospodářské. Návrh lesních ploch podporuje obnovení krajinné mozaiky v zorněné krajině.

7.1.2.3 Zeleň v sídlech

Vzhledem k rozvolněnému způsobu zástavby hraje důležitou roli zeleň veřejná (ZV), ale i zahrady v zpravidla v rámci ploch bydlení (ZP) a ploch zeleně ochranné a izolační (ZO). Podmínkami využití je umožněna redukce ploch místních komunikací ve prospěch veřejné zeleně. Význam ochranné a izolační zeleně v sídle je nejen hygienický ale i kompoziční a přispívá tak k celkovému obrazu sídla. Zeleň v sídlech, graficky vyjádřená, je vymezena nad rámec podmínek využití o minimálním podílu zeleně ve vybraných plochách tam, kde plní důležitou kompoziční, biologickou nebo ochranou funkci a její přesné vymezení je zcela zásadní.

7.1.2.4 Nelesní zeleň mimo plochy sídel

7.1.2.4.1 Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)

Jde o plochy luk a pastvin, jedná se o trvalé a speciální kultury ve volné krajině (nezastavěném území). Návrh nevylučuje možnost částečného, poměrně variabilního zemědělského i nezemědělského využití, a to za podmínek daných podmínkami využití.

Navrženy k založení jsou převážně v souvislosti s plochami, které jsou ekologicky labilní, podléhají erozím. Dalším důvodem pro jejich vymezení je podpora krajinné mozaiky a charakteru krajinného rázu a v neposlední řadě eliminace negativních vlivů v důsledku intenzivní zemědělské výroby (erozní splachy, prašnost). Dalším důvodem je posílení ekologického významu mělkých údolních niv s vodotečemi. Navrženými podmínkami využití je ochráněn i režim stávajících ploch.

Tyto plochy představují významný ekologický fenomén, jsou dočasnými rezervoáry dešťových srážek, poskytují útočiště rozmanitým společenstvím živočišných a rostlinných druhů – jsou významnou součástí kostry ekologické stability.

7.1.2.4.2 Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

Jde převážně o maloplošná, často liniová a bodová území. Jsou nárazovými prvky erozních splachů a odvodňují za pomoci dešťových koryt přebytečnou vodu. Jsou útočištěm volně žijících živočichů a „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav pro postupnou revitalizaci krajiny. Jejich ochrana a postupné doplňování je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz zcela zásadní a nenahraditelná. Významnou roli bude hrát procentuelní zastoupení jednotlivých prvků vegetace a jejich vzájemná rozmanitost a uskupení. Jedná se o plochy, které kombinují travní porosty s keřovým a stromovým patrem na

zemědělských pozemcích, jež svojí existencí chrání.

V návrhu se jedná o potvrzení stavu ploch charakterizovaných zejména jako ostatní (dle katastrálních map), ochrana a ukotvení jejich funkce. Nové plochy přírodní jsou vymezeny jako protierozní, pro zvýšení retence, zvýšení biodiverzity a ekologické stability, obohacení krajinné mozaiky a podporu charakteru krajinného rázu (zejména podél vodních toků) a v neposlední řadě pro pokračování parkové zeleně do volné krajiny.

7.1.2.5 Orná půda

Jedná se o plochy zemědělské – orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce.

Návrh ÚP rozsah plochy orné půdy mírně zmenšil ve prospěch přírodních ploch, vodních ploch a ploch trvalých travních porostů. Důvodem jsou protierozní opatření a nestabilní ekologická funkce takových orných ploch. Tyto je třeba ochránit před erozními splachy a konečnou degradací nenahraditelné půdní vrstvy.

Podrobnější zdůvodnění jednotlivých záborů pro funkční plochy je uvedeno v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)“.

7.2 Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje

Obec neleží v rozvojové ose. Má jen velmi mírný růstový potenciál a to v rámci vlastní demografie. Určitým stimulem je nedaleká vazba na krajské město Plzeň. Rozsah ploch je vymezen ve větším rozsahu, než existuje reálná demografická potřeba obce. Nabízí se případná možnost nabídky bydlení pro obyvatelstvo, které bude pracovat například Plzni. Tato dynamika je však omezena požadavky investic do dvou významných rozvojových ploch a také požadavky urbanistickými a prostorovými. Etapizace těchto ploch není zapotřebí, nejedná se o tak výrazné rozvojové záměry a to s ohledem na minimální požadovanou velikost stavebních pozemků.

7.3 Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje

Největší rozsah zástavby se koncentruje do sídla Kunějovice a to zejména díky dobrému dopravnímu spojení a občanské vybavenosti. Část rozvojových ploch je vymezena v jižní části správního území se specifickými omezujícími podmínkami.

7.4 Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury

7.4.1 Dopravní infrastruktura

Komunikační kostru území tvoří síť stávajících silnic III. třídy. Návrh respektuje stávající základní komunikační síť v jejím dosavadním rozsahu a významu.

~~V ZÚR-PK vymezená veřejně prospěšná stavba (VPS) 2045/01 Všeruby, severní obchvat je zanesena jako současný stav (DS-S).~~

Návrh dílčím způsobem přidává i místní komunikace v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch.

7.4.2 Technická infrastruktura

Koncepce zásobování vodou

Návrh územního plánu umožňuje rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Návrh ÚP nevyklučuje řešení individuálního zásobování podzemními vodami u menších rozvojových ploch. Pro významné rozvojové plochy jsou stanoveny podmínky.

Návrh vymezuje trasu vodovodu z lokality Slatina do sídla Kunějovice podél propojující místní komunikace. Toto vodovodní napojení je vymezeno také jako veřejně prospěšná stavba (VPS) **VT8**.

Koncepce odkanalizování

Návrh umožňuje rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné. Ve východní části sídla Kunějovice je vymezena plocha pro výstavbu čistírny odpadních vod (zastavitelná plocha **Z1**, VPS **VT1**) a zároveň koridor technické infrastruktury **K.TI.1** (VPS **VT2**) pro uložení kanalizačního přivaděče k ČOV Někmiř.

Do doby realizace centrálního odkanalizování bude umožněn individuální způsob likvidace odpadních vod, s výjimkou významných rozvojových ploch.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Zástavba v řešeném území je na síť vysokého napětí napojena celkem 3 trafostanicemi. Jejich kapacita není pro navrhované zastavitelné plochy dostačující, návrh ÚP proto adresně vymezuje následující trafostanice k novým zastavitelným plochám:

Trafostanice	Na ploše	Přívodní vedení VN 22 kV	Lokalita
TS4-N (VPS VT3)	Z3		Kunějovice severovýchod
TS5-N (VPS VT4)	Z8	koridor techn. infr. K.TI.2 (VPS VT5)	Rekreace severozápadně od sídla
TS6-N (VPS VT6)	Z7	koridor techn. infr. K.TI.3 (VPS VT7)	Kunějovice jih

Návrh však umožňuje vybudování dalších trafostanic.

Koncepce zásobování plynem a teplem

Sídlo Kunějovice disponuje středotlakým plynovodem. Využití plynu je možné pro navrhované zastavitelné plochy.

Plochy mohou být využity zásobováním plynem či tepla z externího zdroje. Tím není dotčena možnost zřídit lokální zdroj energie s využitím energie.

7.5 Zdůvodnění určení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

• Dopravní a technická infrastruktura

kód a číslo VPS	účel stavby	kód funkční plochy	odůvodnění	lokalizace
VD11	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 1	Napojení čistírny odpadních vod	Východní okraj sídla Kunějovice

kód a číslo VPS	účel stavby	kód funkční plochy	odůvodnění	lokalizace
VDt2	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 2	Napojení rozvojových ploch – pokračování trasy místní komunikace	Severovýchodní okraj sídla Kunějovice
VDt3	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 3	Napojení rozvojových ploch	Severní okraj sídla Kunějovice
VDt4	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 4	Napojení rozvojových ploch	Severozápadní okraj sídla Kunějovice
VDt5	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 5	Napojení rozvojových ploch – pokračování trasy místní komunikace	Jižní část sídla Kunějovice
VDt6	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	DSm-N 6	Napojení rozvojových ploch – konverze účelové komunikace	Lokalita Višňovka

• Technická infrastruktura

kód a číslo VPS	účel stavby	kód funkční plochy	odůvodnění	lokalizace
VT1	Čistírna odpadních vod	TI-N	Čistění sídla Kunějovice	Východní okraj sídla Kunějovice
VT2	Uložení kanalizačního přivaděče k ČOV Někmiř		Čistění sídla Kunějovice	Východně od sídla Kunějovice
VT3	Trafo stanice TS4-N	TI-N	Zásobování lokality	Severovýchodně od sídla Kunějovice
VT4	Trafo stanice TS5-N	TI-N	Zásobování lokality	Severně od sídla Kunějovice
VT5	Přívodní vedení VN 22 kV		Zásobování lokality	Severně od sídla Kunějovice
VT6	Trafo stanice TS6-N	TI-N	Zásobování lokality	Jižní okraj sídla Kunějovice
VT7	Přívodní vedení VN 22 kV		Zásobování lokality	Jihozápadně od sídla Kunějovice
VT8	Vodovodní napojení sídla Kunějovice z lokality Slatina		Zásobování lokality	Západně od sídla Kunějovice
VT9	Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady Plocha pro skladování bioodpadu	TO-N	Řešení odpadového hospodářství biologického odpadu	Severozápadně od sídla Kunějovice

• Veřejná prostranství

kód a číslo VPS	účel stavby	kód funkční plochy	odůvodnění	lokalizace
PP1	Plocha veřejného prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	PV-N	Centrální veřejný prostor rozvojové plochy	Severovýchodní okraj sídla Kunějovice

kód a číslo VPS	účel stavby	kód funkční plochy	odůvodnění	lokalizace
PP4	Plocha veřejné zeleně zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě	ZV=N	Centrální veřejný prostor rozvojové plochy	Lokalita Višňovka

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

• Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

kód a číslo VPO	účel stavby	kód funkční plochy	odůvodnění	lokalizace
VR1	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Revitalizace vodního toku	Východně od sídla Kunějovice
VR2	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Revitalizace vodního toku	Východně od sídla Kunějovice
VR3	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Revitalizace vodního toku	Východně od sídla Kunějovice Jihozápadně od lokality Slatina
VR4	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Snížení erozních vlivů	Jihozápadně od lokality Slatina
VR5	Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	NSp-N	Snížení erozních vlivů, revitalizace vodního toku	Jihozápadně od lokality Slatina

7.6 Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím právním předpisu (vyhl. o obecných požadavcích na využívání území)

V návrhu územního plánu bylo stanoveno funkční využití nad rámec (podrobnější) obsahu citovaného právního předpisu. Doplnění těchto druhů ploch bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému zeleně podle přílohy č. 7, části I, odst. 1, písm. c. Vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jde o plochy zeleně, konkrétně **zeleně ochranné a izolační (ZO)** a **zeleně přírodního charakteru (ZP)**, tedy zpravidla na soukromých pozemcích, nebo dokonce oplocených. Do této kategorie se řadí i oplocené sady ve volné krajině.

Významová škála těchto ploch je poměrně široká. V zastavěném území zahrnuje plochy rozptýlené zeleně, mající takřka přírodní charakter. Ty mají zejména prostorově clonící a ekologickou funkci. Nemusejí být nutně průchodné a dosažitelné obyvatelům obce. Ve venkovských sídlech jde zpravidla o plochy zahrad a sadů, zpravidla na soukromých pozemcích, přiléhajících a tvořících neodmyslitelnou součást kompozice tradičních venkovských stavení v rámci zastavěného území.

Tyto plochy zaručují typické prolnutí přírodních prvků se zástavbou, zprostředkovávají přechod záhumenních partií sídla do volné krajiny. Často vyplňují prostor mezi velkými objemy stodol a podílí se tak na utváření rozvolněné rostlé urbanistické kompozice sídla, představující jeho genius loci.

Vymezení všech takových ploch má společného jmenovatele, a tím je potřeba jejich zachování a ochrany, zejména před zastavěním. Jsou nedílnou součástí systému sídelní zeleně (spolu s veřejnou zelení veřejných prostranství). Jejich význam tkví rovněž ve zprostředkování přirozeného přechodu urbanizovaných

ploch do krajiny, často se fakticky prolínají např. s plochami krajinné zeleně. Tyto plochy přivádějí biotu do zástavby, příznivě ovlivňují mikroklima a mají tedy nesporný význam pro kvalitu životního prostředí.

Zástavbu těchto ploch nelze připustit. Podmínky využití těchto ploch jejich ochranu před zastavěním zaručují.

Podmínky využití pro tyto plochy vyžadují jiné parametry, než je tomu u ostatních ploch nezastavěného území, jež definuje vyhláška. Hlavním problémem je již fakt, že tyto plochy se nalézají uvnitř zastavěného území. Proto na ně nelze aplikovat žádné vhodné funkční využití, které vyhláška nabízí.

Další je zeleň ochranná a izolační. Tato je takovou zelení, kde se očekává (často s nějakým doprovodným technickým opatřením) protiprašná nebo protihluková funkce. Taková zeleň má zpravidla hustší pokrytí, často jde o konifery a nemusí korespondovat s obvyklou vegetací v místě, kde je vysazena.

Zeleň přírodního charakteru je nejrozmanitější, zde se očekává zachování výhradně přírodní funkce, stavební záměry jsou zde zkorigovány na nezbytné minimum. Tyto plochy jsou klíčové pro udržení významné funkce biotopu.

7.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území (RUR)

Všechny pilíře lze hodnotit pozitivně.

Pro horninové prostředí a geologii návrh nepřináší žádné důsledky ve svém řešení, protože ložiska zde nejsou ovlivněna.

Pro vodní režim krajiny návrh přináší pozitivní důsledky, které posilují rozlohu vodních zdrojů, a snaží se snížit rizika povodňových stavů a to díky navrženým protierozním opatřením a opatřením pro zvýšení retence vody v území.

Návrh mírně zlepšuje podmínky vymezením ploch ochranné zeleně s cílem absorbovat negativní vlivy výrobních areálů.

Pro ochranu přírody a krajiny návrh posiluje dosavadní stav řadou krajinných opatření vymezením ploch k zatravnění, ploch přírodních, ploch vodních.

Pro ochranu zemědělského půdního fondu návrh posiluje dosavadní stav řadou krajinných opatření s cílem ochrany orné půdy vůči degradaci dané splachy a větrnou erozí. Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou rozšířeny s cílem dosažení pestřejší mozaiky skladebných systémů, jímání vody v krajině.

Pro ochranu veřejné a dopravní infrastruktury návrh posiluje dosavadní stav vymezením nových koridorů technické a dopravní infrastruktury. Pro ochranu sociodemografických podmínek návrh zlepšuje situaci ponecháním dostatečně velkých ploch pro umístění občanské vybavenosti a posiluje demografický trend vymezením dalších ploch k bydlení.

Pro ochranu bydlení návrh zlepšuje situaci vymezením ploch k bydlení s cílem více aktivovat růstový potenciál.

Pro ochranu rekreace návrh vymezuje plochy smíšené nezastavěného území a plochy vodní.

Pro ochranu hospodářských podmínek návrh posiluje dostatečně flexibilními podmínkami využití a vymezuje plochy zemědělské a nerušící výroby.

Pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot jsou vymezeny hodnoty a tyto podmínkami využití ochráněny.

Střety záměrů na provedení změn v území jsou vyřešeny.

Problémy k řešení v návrhu v rámci 3 pilířů jsou vyřešeny vymezením dostatečných zastavitelných ploch k bydlení a nastavením flexibilních podmínek využití pro plochy výrob. Nebyly řešeny varianty.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Závěrem zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č. 93/2004 Sb. bylo zjištění, že územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. K územnímu plánu nebyly rovněž připomínky z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění (soustava Natura 2000).

Předmětem zadání návrhu tedy nebyl požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

Výměry stávajících zahrad neumožňují v delším časovém horizontu nabídku ploch pro zástavbu. Z tohoto důvodu je vymezení nových ploch pro zástavbu jako logický předpoklad dalšího rozvoje.

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

10.1 Vyhodnocení záboru ZPF

V tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím (tabulka obsahuje všechny lokality, tedy jak plochy krajinných opatření, tak zastavitelné plochy). Dále jsou uvedeny plochy záboru rozříděné podle jednotlivých kultur a podle tříd ochrany. V grafické části (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a barevným rozlišením dle tříd ochrany a vyznačen zákres lokalit záboru s jejich označením.

Číslo lokality	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)			Investice do půdy – odvodnění (ha)
				orná půda	ovocné sady	trv. travní porosty	III.	IV.	V.	
W 1		Plochy vodní a vodohospodářské W	0,2454			0,2454				
Plochy vodní a vodohospodářské celkem			0,2454							
1	Z3	Pl. bydlení v RD – venkovské BV	3,0949	3,0949					3,0949	
2	Z4	Pl. bydlení v RD – venkovské BV	0,1807	0,1807				0,1807		
3	Z4	Pl. bydlení v RD – venkovské BV	0,0828	0,0828				0,0828		
4	Z7	Pl. bydlení v RD – městské a příměstské BI	0,1599	0,1599			0,1599			
5	Z7	Pl. bydlení v RD – městské a příměstské BI	0,4586	0,4586			0,4586			0,3189
6	Z6	Pl. bydlení v RD – městské a příměstské BI	0,6943			0,6943			0,5842	
Plochy bydlení celkem			4,6712							
11	Z9	Plochy rekreace rodinné RI	0,6351		0,6351				0,6253	
Plochy rekreace celkem			0,6351							
12	Z3	Plochy veř. prostranství PV	0,1794	0,1794					0,1794	
Plochy veřejných prostranství celkem			0,1794							
16	Z11	Pl. výroby a skladování – zeměd. výroba VZ	1,1061	1,1061			0,8147		0,2914	
17	Z5	Pl. výroby a skladování – zeměd. výroba VZ	0,4875	0,4875			0,4875			0,0126
Plochy výroby a skladování celkem			1,5936							
18	Z4	Pl. dopr. infrastr. – místní komunikace DSm	0,0184	0,0184				0,0184		
19	Z3	Pl. dopr. infrastr. – místní komunikace DSm	0,0929	0,0929					0,0929	
20	Z5	Pl. dopr. infrastr. – místní komunikace DSm	0,0203	0,0203			0,0203			
21	Z7	Pl. dopr. infrastr. – místní komunikace DSm	0,1836	0,1836			0,1836			0,1462
Plochy dopravní infrastruktury celkem			0,3152							

Číslo lokality	Zastavitel ná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)			Investice do půdy - odvodnění (ha)
				orná půda	ovocné sady	trv. travní porosty	III.	IV.	V.	
23	Z1	Plochy techn. infrastr. TI - ČOV	0,1828	0,1828					0,1828	0,0796
24	Z3	Plochy techn. infrastr. TI - trafostanice	0,0160	0,0160					0,0160	
25	Z7	Plochy techn. infrastr. TI - trafostanice	0,0197	0,0197			0,0197			
26	Z10	Pl. techn. infrastr. TO - nakládání s odpady	0,4582	0,4582					0,4582	
Plochy technické infrastruktury celkem			0,6767							
ZÁBOR ZPF CELKEM			8,3166	6,7418	0,6351	0,9397	2,1443	0,2819	5,5251	0,5573

10.2 Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch, ploch veřejných prostranství a rovněž ploch staveb technické a dopravní infrastruktury. Celková plocha záborů zemědělské půdy pro tyto plochy tvoří 8,0712 ha.

Taxativně jednotlivá odůvodnění jsou uvedena pro lokality ve III. třídě ochrany. Pro ostatní zábory ZPF na třídách IV. a V. třídy je použito generální zdůvodnění.

Č. lok.	Způsob využití plochy	III. třída ochrany	Zdůvodnění záboru
5	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI	*	Oboustranná zástavba v rozvojovém území s příměstským charakterem zástavby. Pokračování rozvoje sídla jižním směrem s dobrou dopravní dostupností
16	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba VZ	*	Rozvoj lokality zemědělské výroby – růstové tendence podnikání
17	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba VZ	*	Rozvoj lokality zemědělské výroby – růstové tendence podnikání
20	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DS _m	*	Obsluha rozvojových ploch
21	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DS _m	*	Obsluha rozvojových ploch
25	Plochy technické infrastruktury – trafostanice TI	*	Obsluha rozvojových ploch

Další zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na velikost a význam sídla, jeho charakter, rozvojový potenciál, vhodnost k zástavbě a dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. Rozvojové plochy reagují na investorský tlak a dosavadní vývoj v lokalitě. Jejich využití je však závislé na splnění řady faktorů, jakým je naplnění kvót pro etapizaci, splnění podmínek technické a dopravní infrastruktury.

Lokalita Višňovka

Č. lok.	Způsob využití plochy	V. třída ochrany	Zdůvodnění záboru
6	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI	*	Výrazně rozvolněná parcelace, bydlení v zeleni, s nepřímo navazující zástavbou Všerub. Vysoký podíl zeleně, s charakterem lokality samot v přírodním prostředí
7	Plochy zeleně přírodního charakteru ZP	*	Vysoký podíl zeleně, který zajišťuje charakter lokality jako samoty v přírodním prostředí
8	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI	*	Výrazně rozvolněná parcelace, bydlení v zeleni, s nepřímo navazující zástavbou Všerub. Vysoký podíl zeleně, s charakterem lokality samot v přírodním prostředí
9	Plochy zeleně přírodního charakteru ZP	*	Vysoký podíl zeleně, který zajišťuje charakter lokality jako samoty v přírodním prostředí
15	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV	*	Centrální veřejný prostor lokality
22	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DS_m	*	Dopravní a technické napojení lokality

10.3 Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území

V severní části řešeného území, v nivě Nekmířského potoka, je vymezena vodní plocha W 1, která zabírá 0,2478 ha trvalých travních porostů. Tyto trvalé travní porosty však nemají přiřazenou třídu ochrany ZPF, leží na bonitě 29.

10.4 Zábor PUPFL

Zábor plochy PUPFL (pozemky s kulturou lesa) pro jiné funkce se v území objevuje u plochy vodní W 1. Výše předpokládaného záboru PUPFL představuje 0,5298 ha. Plocha je důležitá pro zvýšení retenční schopnosti území.

Dále se nepatrný zábor PUPFL (0,0056 ha) objevuje u navržené plochy místní komunikace, která je důležitá pro obsluhu nových zastavitelných ploch.

11. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Tato potřeba zde není uvažována. Dotčené plochy záplavového území nejsou vymezeny z hlediska zástavby (s výjimkou plochy ČOV a části plochy pro bydlení Z2).

Zóny havarijního plánování

Ve správním území krajský úřad neuplatňuje požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno v podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Tyto určí orgán obce mající na starost krizové řízení.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v podsklepených (ale i nadzemních) částech obytných domů (alespoň 50% nových objektů by mělo být alespoň částečně podsklepeno).

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budovy úřadu)

Individuální únik obyvatel z obce v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě a to všemi směry.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci návrh ÚP navrhuje na plochách označených jako plochy občanského vybavení (objekt budov úřadu).

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se nemohou nacházet nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

Pokud by např. v důsledku mimořádné události došlo k jejich výskytu v území a vyvstala potřeba jejich přechodného uskladnění, je disponibilní plochou pro tento účel plocha výrobního areálu – Slatina.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

1. letecká havárie
2. kontaminace podzemních vod převážně biologickými látkami (areál zem. výroby)
3. povodeň na Někmiřském potoce

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

12. Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání

13. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání

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

Textová část odůvodnění návrhu ÚP Kunějovice obsahuje 35 stran formátu A4.

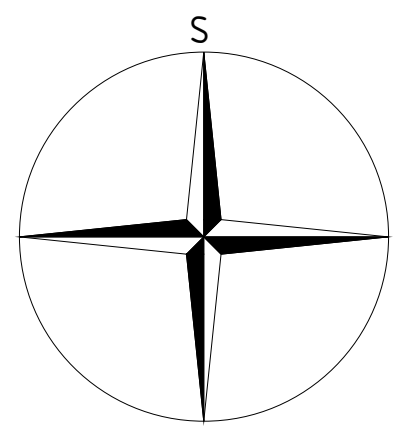
Grafická část odůvodnění návrhu ÚP Kunějovice obsahuje 3 výkresy:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

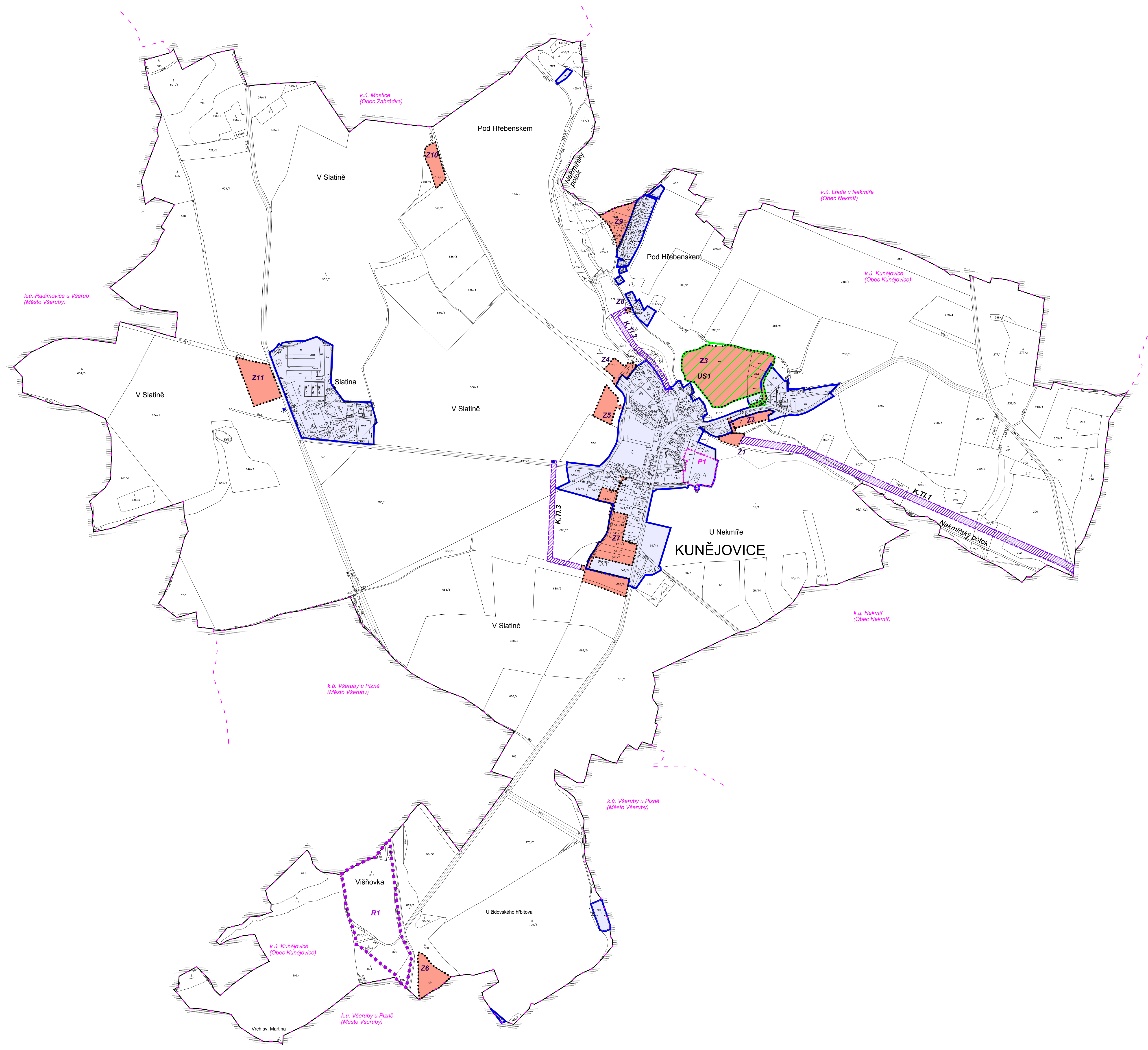
Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

1 : 5 000



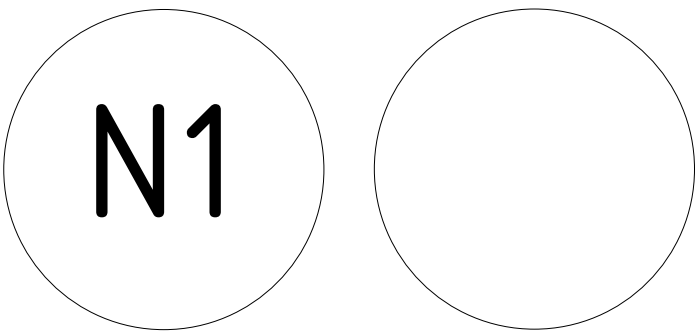
ÚZEMNÍ PLÁN KUNĚJOVICE



LEGENDA

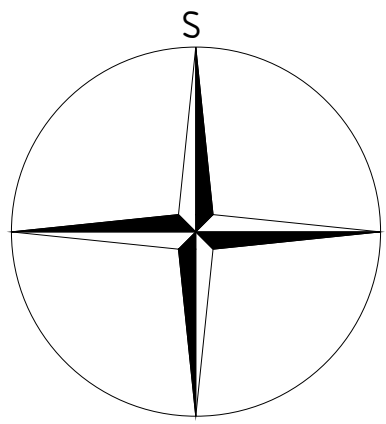
- hranice zastavěného území vymezená ke dni 21. 12. 2012
- zastavitelné plochy, kód a číslo plochy
- plochy přestavby, kód a číslo plochy
- koridor technické infrastruktury, kód a číslo koridoru
- plochy, kde změny prověří územní studie

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Vladislava Krupčková
Účinnost a příjmení:	referent Městského úřadu Nýřany
Funkce:	odbor územního plánování
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

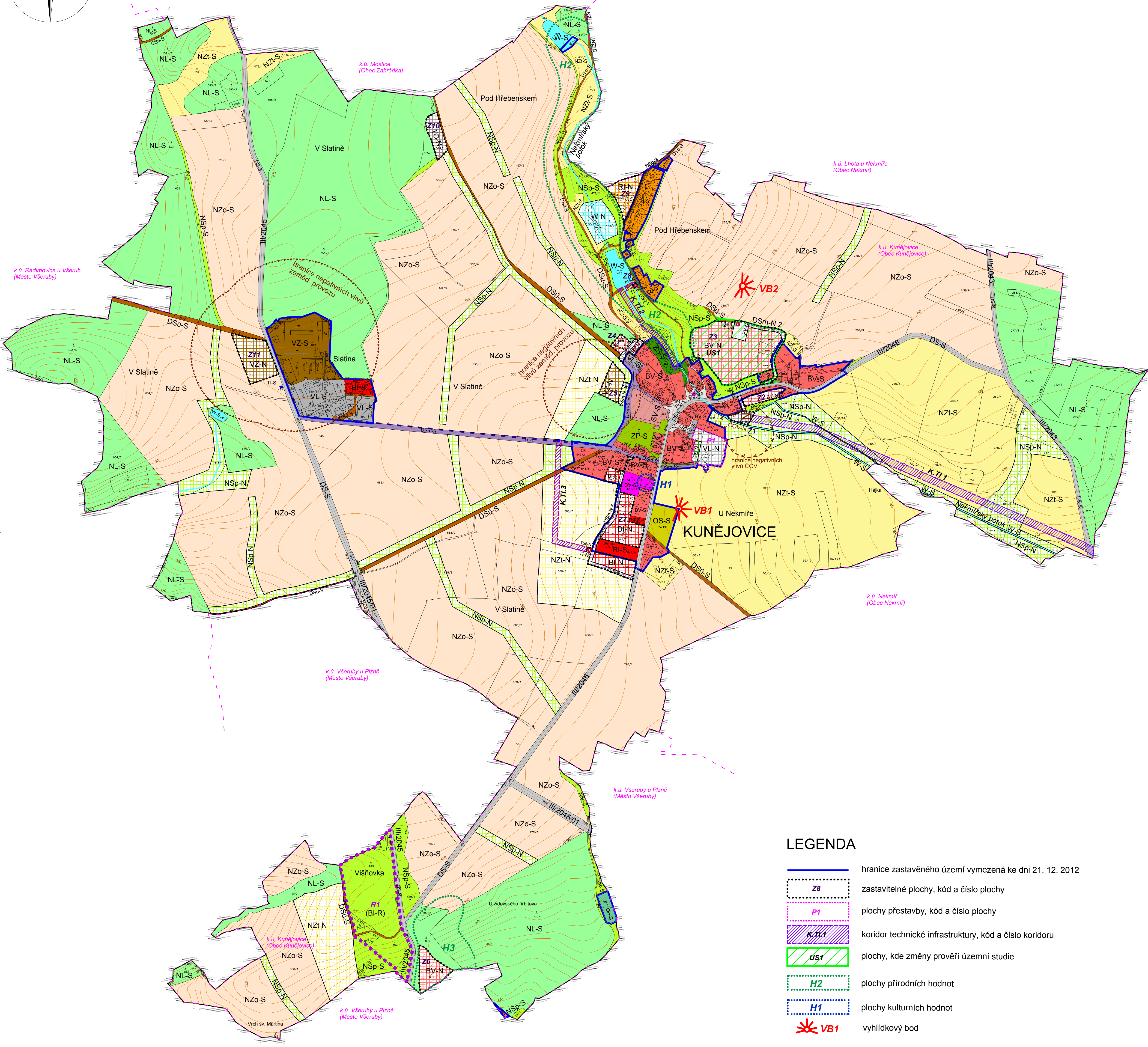


PARÉ	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNĚJOVICE
	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
	Pořizovatel: MěÚ Nýřany, odbor územního plánování
	Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kunějovice
	Zpracovatel: Atelier M.A.A.T., s. r. o.
	Zodpov. projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., ČKA 03 311
	Datum: říjen 2015 Fáze: Návrh pro veřejné projednání M 1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES
1 : 5 000



ÚZEMNÍ PLÁN KUNĚJOVICE



Plochy s rozdílným způsobem využití

plochy stabilizované	plochy změn	
BV-S	BV-N	PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
BI-S	BI-N	PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
SV-S		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
RI-S	RI-N	PLOCHY REKREACE rodinné
OV-S		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
OH-S		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ hřbitovy
OS-S		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
PV-S	PV-N	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
ZP-S		PLOCHY ZELENÉ přírodního charakteru
ZS-S	ZS-N	PLOCHY ZELENÉ soukromá a vyhrazená
VL-S	VL-N	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
VZ-S	VZ-N	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba
TI-S	TI-N	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
DS-S	DS-N	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
DSu-S	DSm-N	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční
DSm-S	DSm-N	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY místní komunikace
DSu-S		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY účelové komunikace
W-S	W-N	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZo-S		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda
NZt-S	NZt-N	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ trvalé travní porosty
NL-S		PLOCHY LESNÍ pozemky určené k plnění funkcí lesa
NSp-S	NSp-N	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

LEGENDA

	hranice zastavěného území vymezená ke dni 21. 12. 2012
	zastavitelné plochy, kód a číslo plochy
	plochy přestavby, kód a číslo plochy
	koridor technické infrastruktury, kód a číslo koridoru
	plochy, kde změny prověří územní studie
	plochy přírodních hodnot
	plochy kulturních hodnot
	vyhlídkový bod

Hranice negativních vlivů

	hranice negativních vlivů ČOV
	hranice negativních vlivů zemědělského provozu

Navržená ochranná pásma

	ochranné pásmo VN 22 kV
--	-------------------------

Navržená technická infrastruktura

	trafostanice
	čistírna odpadních vod
	vodovod

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Kunějovice	
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Vladislava Krupického	
Jedno a příjmení: referent Městského úřadu Nýřany	
Funkce: odbor územního plánování	
Podpis:	
Otsk úředního razítka:	

N2

PARÉ

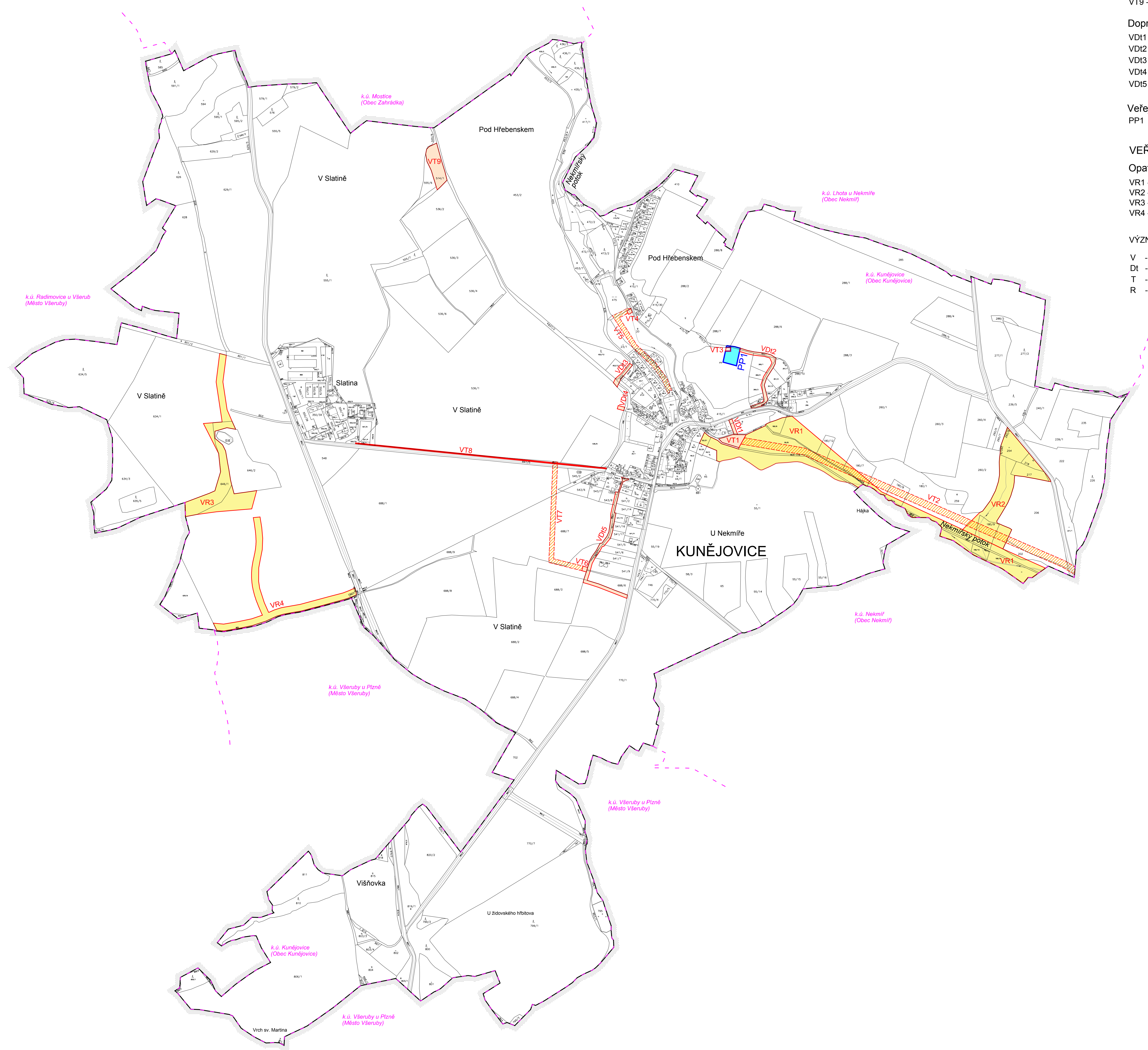
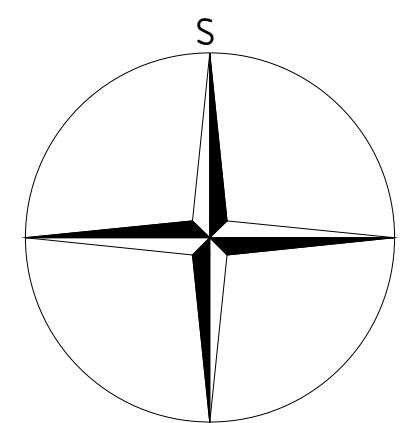
NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNĚJOVICE

HLAVNÍ VÝKRES

Pořizovatel:	MěÚ Nýřany, odbor územního plánování
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Zpracovatel:	Atelier M.A.A.T., s. r. o.
Zodpov. projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., ČKA 03 311
Datum: říjen 2015	Fáze: Návrh pro veřejné projednání

M 1 : 5 000

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,
OPATŘENÍ A ASANACÍ
1 : 5 000



VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Technická infrastruktura

- VT1 - Čistírna odpadních vod (TI-N)
VT2 - Uložení kanalizačního přívaděče k ČOV Nekmíř
VT3 - Trafostanice TS4-N (TI-N)
VT4 - Trafostanice TS5-N (TI-N)
VT5 - Přívodní vedení VN 22 kV
VT6 - Trafostanice TS6-N (TI-N)
VT7 - Přívodní vedení VN 22 kV
VT8 - Vodovodní napojení sídla Kunějovice z lokality Slatina
VT9 - Plocha pro skladování bioodpadu (TO-N)

Dopravní a technická infrastruktura

- VD11 - Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 1)
VD12 - Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 2)
VD13 - Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 3)
VD14 - Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 4)
VD15 - Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N 5)

Veřejná prostranství

- PP1 - Plocha veřejného prostranství zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (PV-N)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

- VR1 - Plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp-N)
VR2 - Plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp-N)
VR3 - Plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp-N)
VR4 - Plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp-N)

VÝZNAM KÓDOVÁNÍ

- V - možnost vyvlastnění
Dt - plochy a koridory pro veř. dopravní a technickou infrastrukturu
T - plochy a koridory pro veř. technickou infrastrukturu
R - plochy ke zvyšování retenčních schopností území

LEGENDA

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- VT1 - technická infrastruktura, kód a číslo plochy
VT2 - technická infrastruktura, kód a číslo koridoru
VD11 - dopravní a technická infrastruktura, kód a číslo plochy

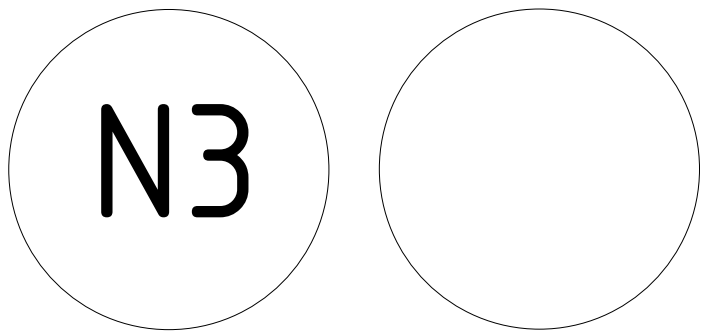
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- VR1 - opatření ke zvyšování retenčních schopností území, kód a číslo plochy

PLOCHY POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

- PP1 - veřejná prostranství, kód a číslo plochy

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Kunějovice	
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jména a příjmení:	Ing. Vladislava Krupčková
Funkce:	referent Městského úřadu Nýřany odbor územního plánování
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	



PARÉ

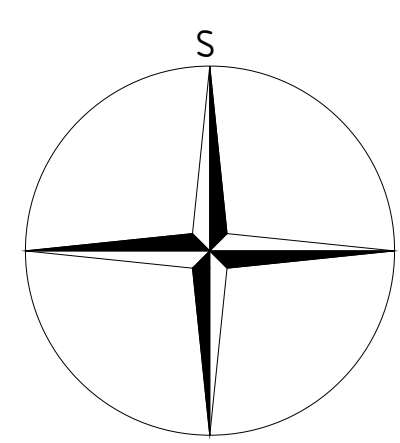
NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNĚJOVICE

VÝKRES VEŘ. PROSP. STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

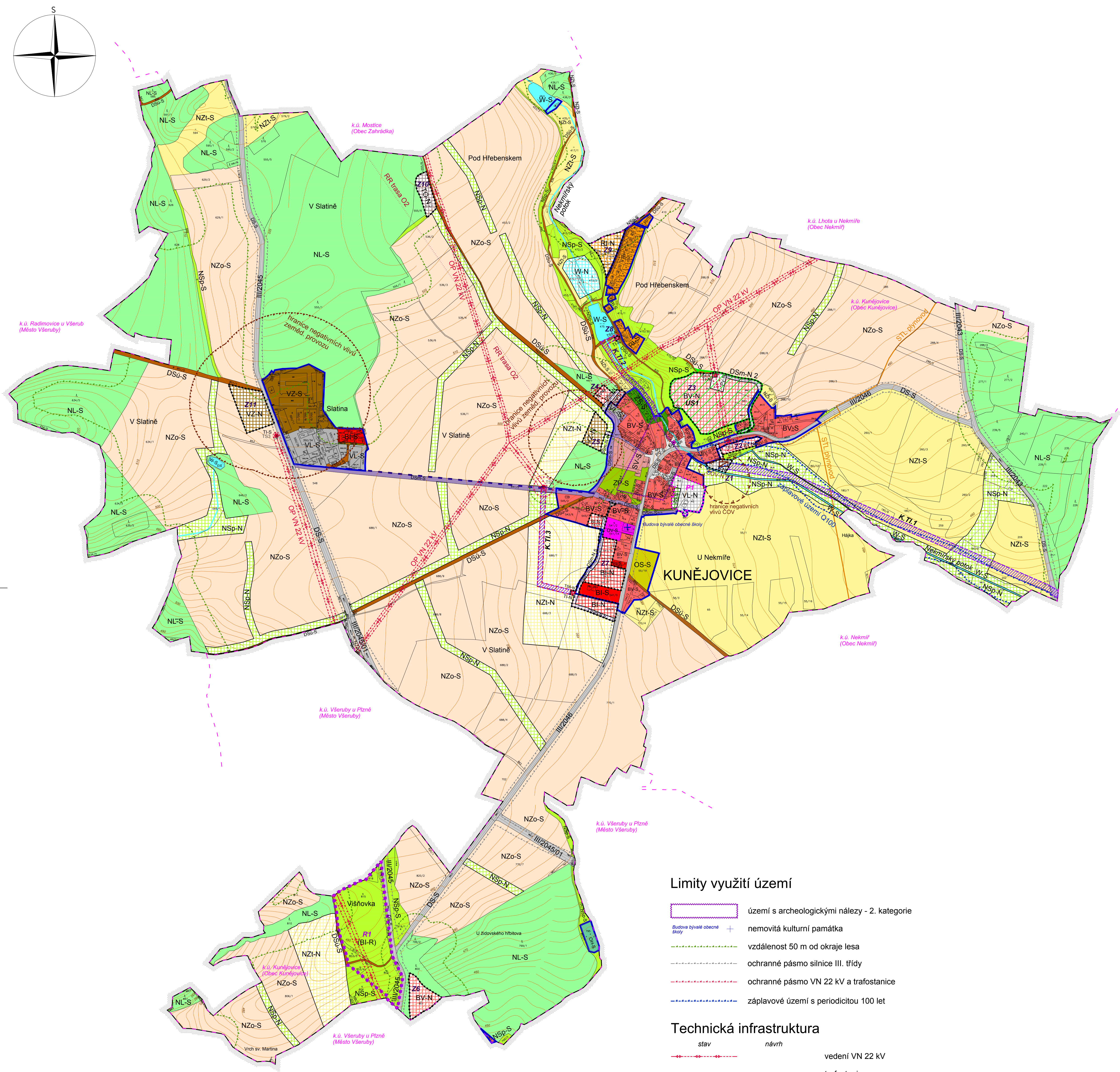
Pořizovatel:	MěÚ Nýřany, odbor územního plánování
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Zpracovatel:	Atelier M.A.A.T., s. r. o.
Zodpov. projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., ČKA 03 311
Datum: říjen 2015	Fáze: Návrh pro veřejné projednání

M 1 : 5 000

KOORDINAČNÍ VÝKRES
 1 : 5 000



ÚZEMNÍ PLÁN KUNĚJOVICE



LEGENDA

- hranice zastavěného území vymezená ke dni 21. 12. 2012
 zastavitelné plochy, kód a číslo plochy
 plochy přestavby, kód a číslo plochy
 koridor technické infrastruktury, kód a číslo koridoru
 plochy, kde změny prověří územní studie

Plochy s rozdílným způsobem využití

- plochy stabilizované plochy změn
- BV-S, BV-N: PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
 - BI-S, BI-N: PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
 - SV-S: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
 - RI-S, RI-N: PLOCHY REKREACE rodinné
 - OV-S: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
 - OH-S: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ hřbitovy
 - OS-S: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
 - PV-S, PV-N: PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
 - ZP-S: PLOCHY ZELENĚ přírodního charakteru
 - ZS-S, ZS-N: PLOCHY ZELENĚ soukromá a vyhrazená
 - VL-S, VL-N: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
 - VZ-S, VZ-N: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba
 - TI-S, TI-N: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
 - TO-N: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
 - DS-S: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční
 - DSm-S, DSm-N: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY místní komunikace
 - DSú-S: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY účelové komunikace
 - W-S, W-N: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ
 - NZo-S: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda
 - NZt-S, NZt-N: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ trvalé travní porosty
 - NL-S: PLOCHY LESNÍ pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - NSp-S, NSp-N: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

Limity využití území

- území s archeologickými nálezy - 2. kategorie
 nemovitá kulturní památka
 vzdálenost 50 m od okraje lesa
 ochranné pásmo silnice III. třídy
 ochranné pásmo VN 22 kV a trafostanice
 záplavové území s periodicitou 100 let

Technická infrastruktura

- stav návrh
- vedení VN 22 kV
 - trafostanice
 - čistírna odpadních vod
 - vodovod
 - vedení STL plynovodu
 - radioreleová trasa

Hranice negativních vlivů

- hranice negativních vlivů ČOV
 hranice negativních vlivů zemědělského provozu

Navržená ochranná pásma

- ochranné pásmo VN 22 kV

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Vladislava Krupčková
Jednoto a příjmení:	referent Městského úřadu Nýřany
Funkce:	odbor územního plánování
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

01

PARÉ

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNĚJOVICE - ODŮVODNĚNÍ

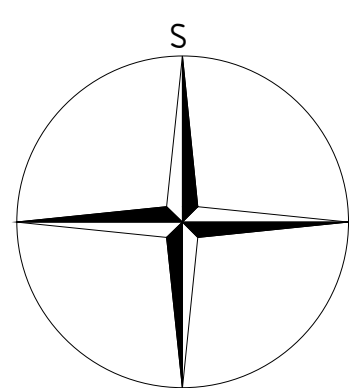
KOORDINAČNÍ VÝKRES

Pořizovatel:	MěÚ Nýřany, odbor územního plánování
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Zpracovatel:	Atelier M.A.A.T., s. r. o.
Zodpov. projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., ČKA 03 311
Datum: říjen 2015	Fáze: Návrh pro veřejné projednání

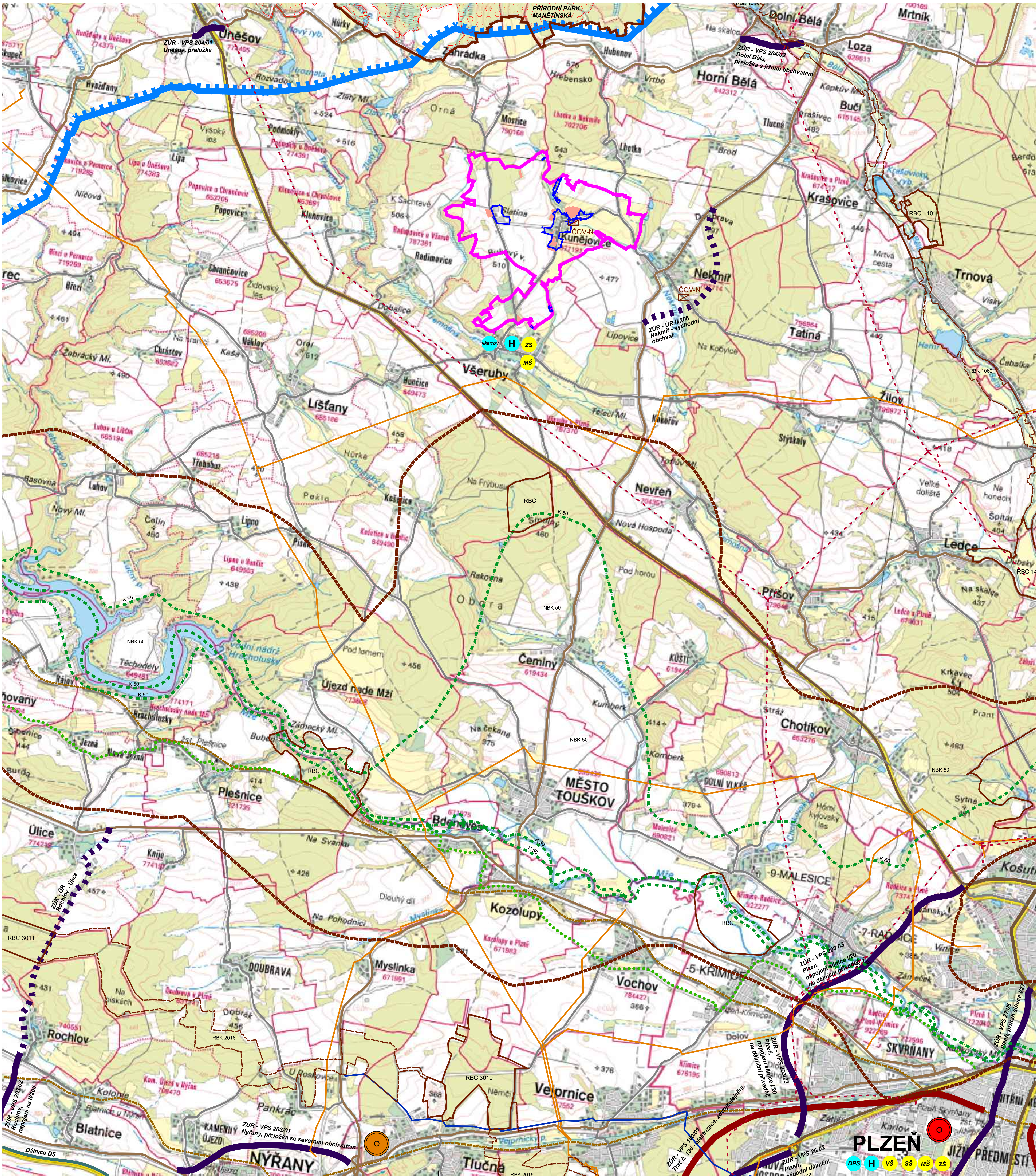
M 1 : 5 000

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1 : 25 000



ÚZEMNÍ PLÁN KUNĚJOVICE



LEGENDA

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území obce Kunějovice
- zastavitelné plochy obce Kunějovice

Záměry ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

- veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura - železnice
- veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura - silnice
- územní rezervy - dopravní infrastruktura - silnice
- veřejně prospěšné stavby - technická infrastruktura
- územní rezervy - technická infrastruktura

Dopravní infrastruktura

- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- železnice
- navržené cyklotrasy

Technická infrastruktura

- vedení VVN 110 kV
- VVTL a VTL plynovod
- vodovodní přívadec
- navržená čistírna odpadních vod

Veřejná infrastruktura - vazby

- vazba - okresní město
- vazba - ORP
- MŠ
- ZŠ
- SS
- VŠ
- H
- DPS
- vazba - hřbitov

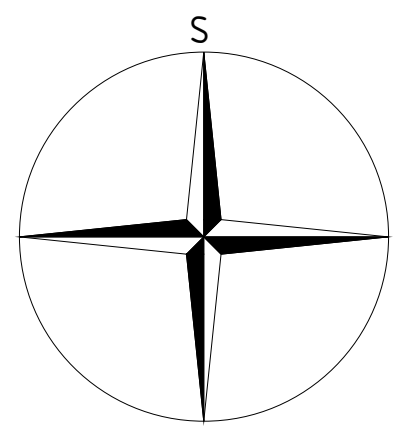
ÚSES a ochrana přírody

- regionální biocentrum
- regionální biokoridor
- nadregionální biocentrum
- nadregionální biokoridor
- osa nadregionálního biokoridoru
- přírodní park

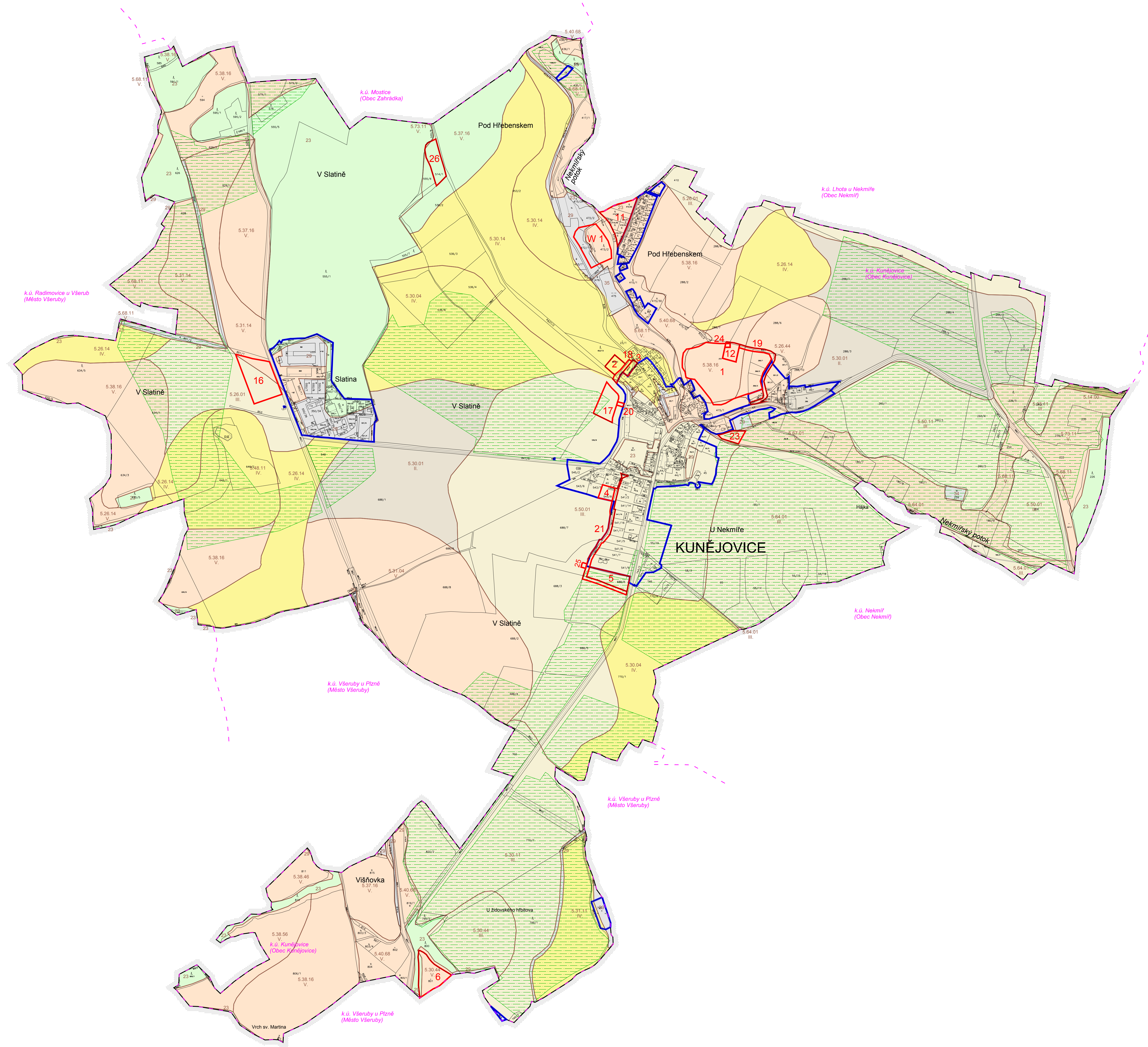
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení:	Ing. Vladislava Krupčkové referent Městského úřadu Nyřany odbor územního plánování
Funkce:	
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

PARÉ	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNĚJOVICE - ODŮVODNĚNÍ
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
Pořizovatel:	MěÚ Nyřany, odbor územního plánování
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Kunějovice
Zpracovatel:	Atelier M.A.A.T., s. r. o.
Zodpov. projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., ČKA 03 311
Datum: říjen 2015	Fáze: Návrh pro veřejné projednání
M 1 : 25 000	

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
1 : 5 000



ÚZEMNÍ PLÁN KUNĚJOVICE



LEGENDA

- hranice zastavěného území vymezená ke dni 21. 12. 2012
7.50.01 kód BPEJ
III. třída třída BPEJ
— hranice BPEJ
4 hranice a označení lokalit
investice do půdy - odvodnění
- zemědělská půda s třídou ochrany I.
zemědělská půda s třídou ochrany II.
zemědělská půda s třídou ochrany III.
zemědělská půda s třídou ochrany IV.
zemědělská půda s třídou ochrany V.
pozemky PUPFL (23)
pozemky ostatní (bonity 34, 29, 35)

03

PARÉ	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNĚJOVICE - ODŮVODNĚNÍ
	VÝKRES PŘEDPOKL. ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
	Pořizovatel: MěÚ Nýřany, odbor územního plánování
	Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kunějovice
	Zpracovatel: Atelier M.A.A.T., s. r. o.
	Zodpov. projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., ČKA 03 311
	Datum: říjen 2015
	Fáze: Návrh pro veřejné projednání
	M 1 : 5 000