

Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	3
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.....	4
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	5
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	5
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	6
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	6
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	6
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY	6
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	8
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	8
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ	11
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	11
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	12
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	13
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	14
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	14

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

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

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 11. 9. 2020, 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.

Předmětem změny ÚP jsou dvě dílčí úpravy původně vymezených ploch, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR.

Správní území obce je součástí **specifické osy SOB9**, kde se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Vymezení zastavitelného území věnuje značnou část své výměry plochám veřejné zeleně, která má za cíl zajistit zčásti přírodní charakter lokality. Pásky veřejné zeleně mají také za úkol lépe zadržovat vodu ve sklonitém terénu a budou osázeny vzrostlými stromy s řídkým sponem, který bude asociovat původní sad Višňovku. Krajinná opatření jdou výrazně nad rámec minimálních výměr ploch veřejné zeleně a mají tak posílit celkovou ekologickou stabilitu zastavěného území.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Na ploše Z16, která je umístěna v nejnižším místě lokality jsou možné retence jímání dešťových

vod.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Plochy veřejné zeleně jsou naddimenzovány, stejně tak jsou kladeny podmínky na centrální napojení vodovodem pro udržitelný rozvoj.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Erozní pásy jsou vymezeny zejména v severní části /plocha Z12/ a také Z16.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

V rámci koncepce technické infrastruktury jsou stanoveny podmínky pro centrální zásobování vodou a také podmínky pro odkanalizování. Individuální ČOV nejsou povoleny.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

U plochy Z 16 se dají předpokládat taková možná opatření, která povedou k možnému režimu vyššího zadržování vody v krajině.

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen „ZÚR PK“) vydané 9. 9. 2010, ve znění 4. aktualizace, která byla vydána dne 17. 12. 2018.

Předmětem změny ÚP jsou pouze dílčí úpravy, které nejsou v rozporu se ZÚR PK. Změny jsou vyvolané především souběžně připravovanými KPÚ a zpracováním plánu společných zařízení do koncepce ÚP.

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

Úpravy provedené v rámci změny č. 1 nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

Zpracování změny ÚP bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění.

Obsah textové dokumentace změny ÚP je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace Změny ÚP je zpracována dle vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7.

Změna ÚP je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace změny ÚP je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Bude doplněno.

5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno.

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

Na základě návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Kunějovice Krajský úřad Plzeňského kraje **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Kunějovice na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

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

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu,

- **Doc. MUDr. Jaroslav Hlad, CSc.**, Na Kamení 369, 330 01 Kyšice,
- **MUDr. Hana Hladová**, Na Kamení 369, 330 01 Kyšice.

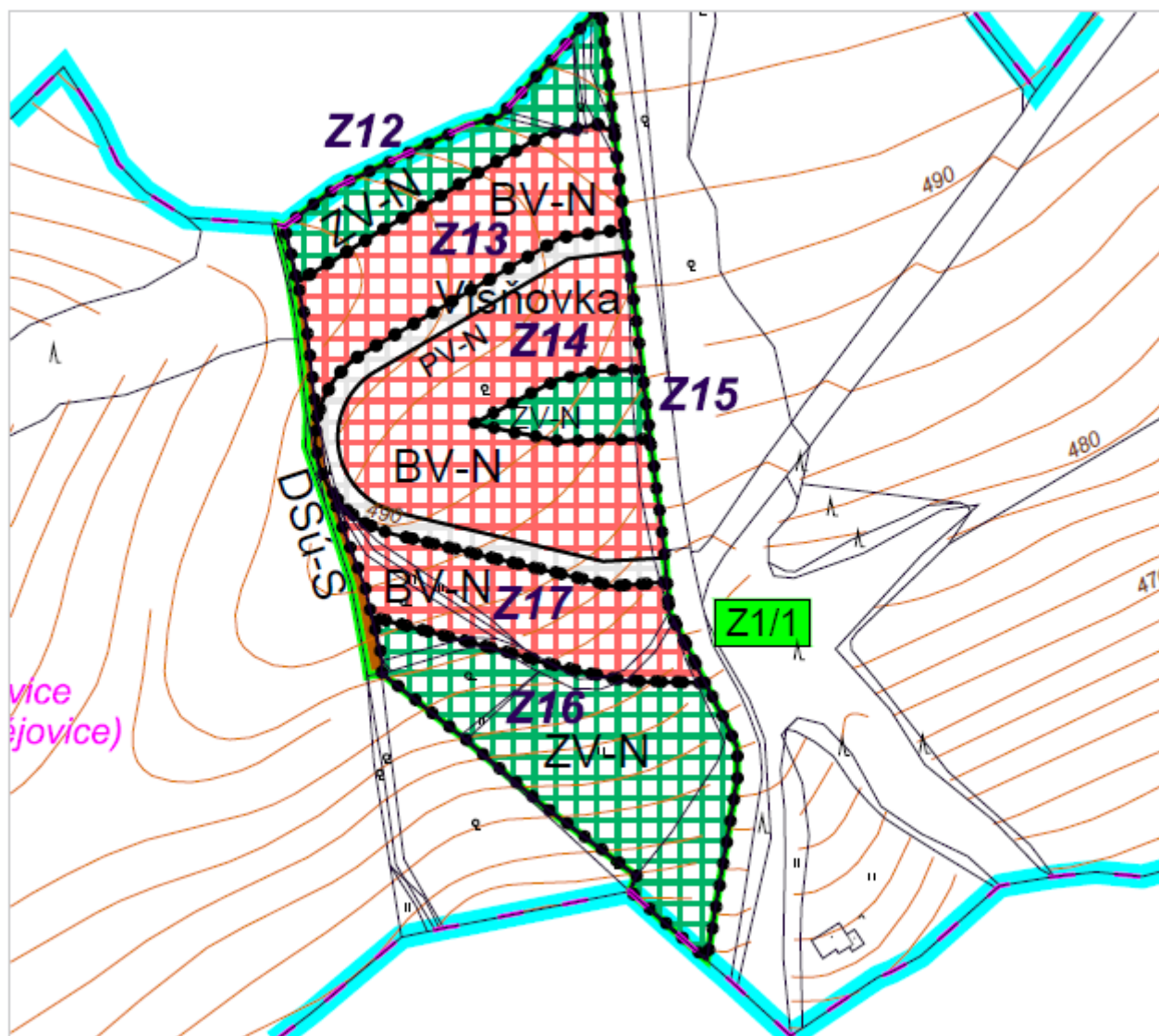
b) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,

- Změna územní rezervy pro plochy bydlení individuálního „BI-R“ s kódem „R1“ na zastavitelnou návrhovou plochu bydlení venkovského typu „BV-N“ a plochy veřejné zeleně na tuto přímo navazující a oddělující ji od

navazujícího správního území včetně vymezení účelové komunikace po obsluhu dané lokality jako plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch.

c) návrh obsahu změny územního plánu,

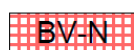
- Změna bude spočívat ve vymezení plochy bydlení v rodinných domech - venkovské „BV-N“ a vymezení návrhové plochy veřejných prostranství „PV-N“ s převahou zpevněných ploch a vymezení návrhové plochy veřejných prostranství „ZV-N“ s převahou zeleně „ZV-N“ dle obr. dále pod textem v lokalitě Třešňovka, dle vymezení jako územní rezerva „R1“.



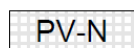
Plochy s rozdílným způsobem využití

stav

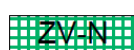
návrh



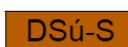
PLOCHY BYDLENÍ
v rodinných domech - venkovské



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
veřejná zeleň



PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
účelové komunikace

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

V rámci změny č. 1 se navrhuje tyto nové zastavitelné plochy pro bydlení:

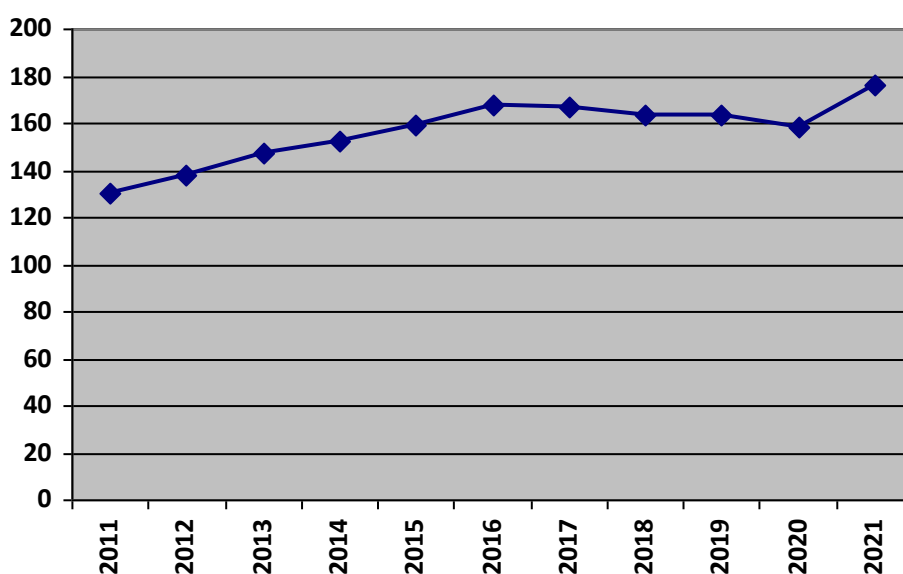
Lok. změny	Zastavitelná pl.	Způsob využití plochy	Předpokládaný počet RD
Z1-1	Z13	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	4 rodinné domy maximálně
Z1-1	Z14	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	14 rodinných domů maximálně
Z1-1	Z17	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	4 rodinné domy maximálně

S ohledem na fakt, že plocha je na hranici dvou správních území, Všerub a Kunějovic, je žádoucí posoudit obě sídla. Pro demografický rozvoj a také sídlení strukturu hraje větší význam spíše sídlo Všeruby.

10.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – KUNĚJOVICE

Požadavky vyplývající z demografického vývoje

Za posledních 10 let (2011–2021) byl zjištěn přírůstek 46 obyvatel (průměrně 5 obyv./rok). Předpokládaný nárůst obyvatel pro dalších 15 let je dle statistiky, respektive dle demografické křivky, 75 obyvatel. Když tento údaj vydělíme 2,95 obyvateli/1 b. j. (aktuální obložnost, viz výpočet pod grafem), získáme počet 25 byt. jednotek.



Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet obyvatel	130	138	147	152	159	168	167	163	163	158	176

Zdroj: ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR, počet obyvatel k 1. 1.

Výpočet aktuální obloženosti dle posledních dostupných údajů:

Počet obyvatel (26. 3. 2021) 180

Počet obydlených bytů (26. 3. 2021) 61

Obloženost 2,95 obyvatele na 1 bytovou jednotku

(Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ – údaje ze SLBD 2021)

• Výpočet potřeby ploch pro bydlení:

Potřeba bytových jednotek 25 b. j.

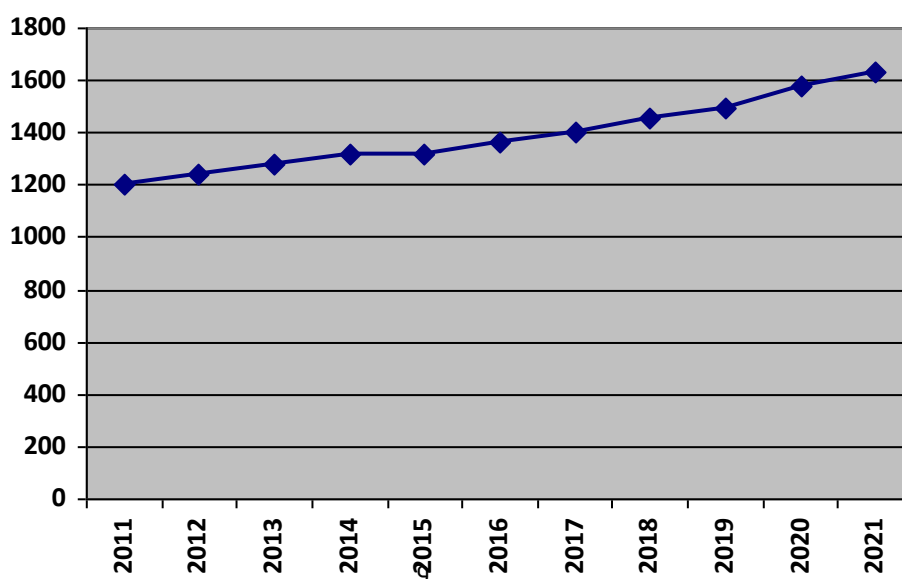
Rezerva 15% 4 b. j.

Potřeba bytových jednotek celkem 29 b. j.

10.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – VŠERUBY

Požadavky vyplývající z demografického vývoje

Za posledních 10 let (2011–2021) byl zjištěn přírůstek 426 obyvatel (průměrně 43 obyv./rok). Předpokládaný nárůst obyvatel pro dalších 15 let je dle statistiky, respektive dle demografické křivky, 645 obyvatel. Když tento údaj vydělíme 3,3 obyvatelem/1 b. j. (aktuální obloženost, viz výpočet pod grafem), získáme počet **195 byt. jednotek**.



Rok	20011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet obyvatel	1204	1240	1278	1318	1315	1364	1402	1454	1493	1577	1630

Zdroj: ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR, počet obyvatel k 1. 1.

Výpočet aktuální obloženosti dle posledních dostupných údajů:

Počet obyvatel (26. 3. 2021).....1615

Počet obydlených bytů (26. 3. 2021).....489

Obloženost.....3,3 obyvatel na 1 bytovou jednotku

(Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ – údaje ze SLBD 2021)

• Výpočet potřeby ploch pro bydlení:

Potřeba bytových jednotek.....195 b. j.

Rezerva 15%.....29 b. j.

Potřeba bytových jednotek celkem.....224 b. j.

• Závěr:

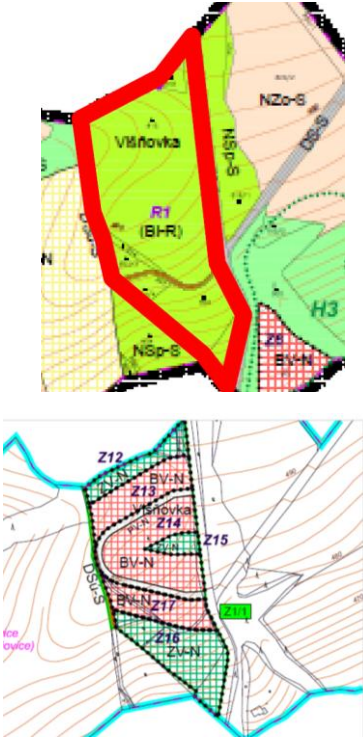
Pro sídlo Kunějovice je dnes dislokováno cca 4 hektary výměr bydlení s celkem 25 bytovými jednotkami. Pro sídlo Všeruby jsou dislokovány plochy korespondující celkem do 230 bytových jednotek. Uvedený záměr je tedy v mírném přebytku nabídky dynamiky rozvoje obou sídel. I z tohoto důvodu bylo přistoupeno k podstatné rozvolněnosti a území bylo zastavěno v podstatně menší výměře, než je nabízená plocha pozemku. A to zejména proto, že netvoří integrální součást příměstského urbanismu sídla Všerub a Kunějovic. Je nabíledni, že uvedená plocha nebude v zastavovací koncepci obou sídel tvořit dominantní podíl rozvoje.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené lokality v rámci změny č. 1 nemají vliv na širší vztahy v území.

12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh změny č. 1 ÚP Kunějovice je zpracován v souladu s obsahem změny č. 1 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce Kunějovice dne 27. 10. 2022.

Ozn.	Popis	výřez z platného ÚP výřez z návrhu změny ÚP	vyhodnocení	zpracování do změny ÚP	lok. Změny
1.	Změna bude spočívat ve vymezení plochy bydlení v rodinných domech – venkovské „BV-N“ a vymezení návrhové plochy veřejných prostranství „PV-N“ s převahou zpevněných ploch a vymezení návrhové plochy veřejných prostranství „PV-N“ s převahou zeleně „ZV-N“ dle obr. dále pod textem v lokalitě Třešňovka, dne vymezeno jako územní rezerva „R1“.		Vymezení zastavitelných ploch Z13 pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a Z14 pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a plochy veřejných prostranství. Vymezení zastavitelných ploch Z12, Z15 a Z16 pro plochy veřejného prostranství – veřejná zeleně.	VYHOVĚNO	Z1-1

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

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

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

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celková rozloha navržené plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých druhů pozemku (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)		
					zahrada	ovocný sad	trv. travní porosty	I.	II.	V.
Z1-1a	Z13	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV-N	0,7311	0,7242			0,7242			0,7242
Z1-1b	Z14	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV-N	1,2494	1,1985		1,1985				1,1985
Z1-1g	Z17	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV-N	0,6239	0,5471	0,1014					0,1014
						0,3780				0,3780
							0,0677			0,0677
Plochy bydlení celkem				2,4698						
Z1-1c	Z14	Plochy veřejných prostranství PV-N	0,3561	0,3448		0,3400				0,3400
							0,0048			0,0048
Z1-1d	Z12	Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň ZV-N	0,4413	0,3108		0,3108				0,3108
Z1-1e	Z15	Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň ZV-N	0,177	0,1582		0,1582				0,1582
Z1-1f	Z16	Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň ZV-N	1,1121	0,8371	0,1862					0,1862
						0,0046				0,0046
							0,6463			0,6463
Plochy veřejného prostranství celkem				1,6509						
ZÁBOR ZPF CELKEM				4,1207	0,2876	2,3901	1,4430	0,0000	0,0000	4,1207

ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ:

Lokalita záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
-----------------	---------------------	-----------------------	------------

Lokalita Z1-1a	Z13	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	Plocha tvoří druhou stranu uliční partie, která je ze severu sevřena záhumenní partií zeleně- sadu na severní straně.
Lokalita Z1-1b	Z14	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	Plocha tvoří první stranu uliční partie, která je z jihu sevřena záhumenní partií zeleně- sadu ve středu lokality. Takové uspořádání má za úkol vymezit kompozici, která nebude plochu zastavovat plošně, nýbrž využije infrastrukturní uspořádání kolem komunikace.
Lokalita Z1-1c	Z14	Plochy veřejných prostranství PV-N	Centrální partie komunikace se zelení, která obsluhuje obě uliční partie obytné zóny.
Lokalita Z1-1d	Z12	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	Kompozičně významná severní partie sadu, sloužící i jako protierozní opatření a zajišťující určitou rozvolněnost lokality a také její více přírodní charakter.
Lokalita Z1-1e	Z15	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	Centrální partie veřejné zeleně, oddělující část obytné zástavby s cílem jí kompozičně rozbít a připustit částečně přírodní charakter lokality.
Lokalita Z1-1f	Z16	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	Jižní kompoziční partie, uzavírající jižní křídlo zástavby. Zde je možná retence, rovněž se také dbá na uzavření záhumenních partií z jihu zástavby pro udržení částečně přírodního charakteru lokality.
Lokalita Z1-1g	Z17	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	Plocha tvoří druhou stranu uliční partie, která je z jihu sevřena záhumenní partií zeleně- sadu na jižní straně.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno.

16. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno.

17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Kunějovice obsahuje 14 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Kunějovice obsahuje 3 výkresy formátu A3:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
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.