

**NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNĚJOVICE**



Zpráva o uplatňování je zpracovaná dle ustanovení § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen SZ).

Pořizovatel:

Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Oprávněná osoba pořizovatele:

Bc. Iva Králová

Duben 2025

Obsah	
Úvod.....	3
a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace .....	3
b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.....	7
c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje .....	7
d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci .....	8
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.....	8
f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace .....	9
g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	9
Závěr.....	9

## **Úvod**

Územní plán Kunějovice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Územní plán Kunějovice nabyl účinnosti dne 11.03.2016. V současné době se žádná změna nepořizuje.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) § 106 ukládá pořizovateli vypracovávat zprávu o uplatňování územního plánu. Na projednání zprávy o uplatňování územního plánu se použije § 107 odst. 1 až 5 a přiměřeně § 88 až 90, stavebního zákona.

### **a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace**

#### **Stávající zástavba**

Obec Kunějovice leží v ORP Nýřany v okrese Plzeň – sever v Plzeňském kraji v nadmořské výšce 485 m. n. m. Kunějovice se nacházejí přibližně 22 km severozápadně od Plzně a přibližně 3 km od Všerub.

První zmínka o obci se datuje kolem roku 1269. Obcí Kunějovice protéká Někmiřský potok, jenž svým přítokem napouští dva rybníky menší velikosti nacházející se severovýchodně od obce. Dominantou obce je bývalý zámek, který v dnešní době slouží k soukromým účelům a bývalá škola, vybudovaná v roce 1926, která v současné době slouží jako obecní úřad. Budova bývalé školy patří na seznam kulturních památek především kvůli svému stylu české meziválečné architektury. Zároveň se na území obce nachází evidované archeologické naleziště. Převážnou část území zabírá zemědělská půda. Obec je charakteristická svou funkcí bydlení venkovského typu zástavby, tzn. převládající bydlení v izolovaných rodinných domech či v původních zemědělských usedlostech. Hlavním cílem navržené koncepce rozvoje je zajistit podmínky pro vyvážený rozvoj obce, převážně v rozvoji bydlení, ochraně kulturních hodnot a přírody.

#### **Zastavěné území**

Hranice zastavěného území obce Kunějovice byly aktualizovány na základě územního plánu, který nabyl právní moci dne 11.03.2016.

#### **Zastavitelné návrhové plochy**

V současné době převládá funkční využití v obci převážně obytné. ÚP Kunějovice vymezuje jednotlivé zastavitelné plochy, na funkční plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství, plocha individuální rekreace, plochy výroby a skladování a plocha technické infrastruktury.

Tabulka č. 1: Zastavitelné plochy navrhované dle ÚP Kunějovice

Zastavitelná plocha	Funkční využití
Z1	Plochy technické infrastruktury, plochy dopravní infrastruktury místní komunikace
Z2	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské, plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, plochy veřejných prostranství, plochy technické infrastruktury
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské, plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace
Z5	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba, plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace
Z6	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace, plochy technické infrastruktury
Z8	Plochy technické infrastruktury
Z9	Plochy rekreace rodinné
Z10	Plochy technické infrastruktury - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
Z11	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Vlastní zpracování dle ÚP Kunějovice.

Území Z3 je podmíněno zpracováním územní studie do 7 let od vydání územního plánu. Územní studie nebyla doposud realizována. Z tohoto důvodu již není platná podmínka vypracování územní studie na území Z3.

### Vymezené územní rezervy

V současném ÚP Kunějovice je vymezena pouze jedna plocha územní rezervy, která určuje budoucí rozvoj obce v oblasti bydlení.

Tabulka č. 2: Územní rezervy v obci Kunějovice a jejich využití

Územní rezerva	Možné budoucí využití
R1	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Vlastní zpracování dle ÚP Kunějovice.

Transformační (přestavbová) plocha je v současném ÚP Kunějovice vymezena též jedna.

Tabulka č. 3: Vymezená transformační (přestavbová) plocha

Plochy přestavby	Původní funkční využití	Navržené funkční využití
P1	Zemědělská výroba	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, plochy zeleně - soukromá a vyhrazená

Vlastní zpracování dle ÚP Kunějovice.

Tabulka č. 3: Vývoj počet obyvatel a počtu dokončených bytů v obci Kunějovice za vybrané roky.

Rok	Počet obyvatel	Počet dokončených bytů
2016	168	0
2017	163	0
2018	163	1
2019	158	2
2020	162	0
2021	185	0
2022	182	0
2023	177	0

Zdroj: Převzato z Českého statistického úřadu (31. 12. 2023).

Z demografického hlediska je možné sledovat kolísavý trend ohledně vývoje počtu obyvatel. Za vybrané roky došlo k dokončení tří bytů v rodinných domech v celé obci. ÚP Kunějovice navrhuje dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které do současné doby nebyly zcela využity. Zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z8, Z9, Z10 a Z11 nebyly využity vůbec, zastavitelná plocha Z7 byla využita částečně a pouze zastavitelné plochy Z4 byly převážně využity.

### Uspořádání krajiny

Současná koncepce uspořádání krajiny respektuje aktuální stav území, jež je stanovena s ohledem na polohu obce, která se nachází v mírně zvlněné krajině. Krajinu na území obce je možné považovat za stabilní s převažujícím podílem orné půdy. Obcí protéká Nekomířský potok, kdy se severovýchodě území zásobuje vodou dva menší rybníky a na jihu území se nachází, podél potoka, záplavové území (Q100), které ÚP vymezuje. Územní plán nevymezuje plochy a prvky ÚSES, tyto plochy a prvky jsou podstatné pro uspořádání krajiny a pro stanovení podmínek využití dané krajiny. Dominantou obce je bývalý zámek s hospodářským dvorem. Současný územní plán přistupuje k řešení uspořádání krajiny v duchu obnovy jejího ekologicko-stabilizační funkce, podpory větší biodiverzity, rozmanitosti a potažmo i atraktivity z hlediska rekreace a cestovního ruchu.

Krajina správního území obce Kunějovice je uspořádána z následujících neurbanizovaných ploch s rozdílným způsobem využití:

Tabulka č. 5: Základní rozdělení pozemků v ha.

	v ha	v %
Celková výměra	440,7	100,0
Zemědělská půda	324,6	73,7
Nezemědělská půda	116,1	26,3

Zdroj: Zpracováno dle Českého statistického úřadu (k 31. 12. 2023).

Tabulka č. 6: Druhy zemědělských pozemků v ha.

	v ha	v %
Zemědělská půda	324,6	100,0
Orná půda	234,2	72,2
Chmelnice	0,0	0,0
Vinice	0,0	0,0
Zahrada	6,8	2,1
Ovocný sad	8,7	2,7
Trvalý travní porost	75,0	23,1

Zdroj: Zpracováno dle Českého statistického úřadu (k 31. 12. 2023).

Tabulka č. 7: Druhy nezemědělských pozemků v ha.

	v ha	v %
Nezemědělská půda	116,1	100,0
Lesní pozemek	83,5	71,9
Vodní plocha	1,7	1,4
Zastavěná plocha a nádvoří	4,9	4,2
Ostatní plocha	26,0	22,4

Zdroj: Zpracováno dle Českého statistického úřadu (k 31. 12. 2023).

Na území obce dominuje převážně zemědělská půda, konkrétně orná půda, která je fragmentována na menší plošné celky. Marginální zastoupení zde tvoří pozemky, které plní funkci lesa. Zastoupení ostatních druhů pozemků je velmi nízké. Celkově lze krajinu považovat za stabilní, s výrazným podílem orné půdy.

### Dopravní infrastruktura

Územím obce prochází silnice III/2045, III/2046 a III/2043. Dané komunikace budou využívány i nadále k zajištění dopravní obslužnosti obce. Stávající územní plán určuje i stávající i nově navržené místní účelové komunikace, které budou složité k obslužnosti nově zastavitelných ploch a zároveň jsou tyto komunikace využívány převážně k zemědělským účelům. V obci se nachází jedna autobusová zastávka. Východní částí území prochází cyklostezka s označením 2293, která není zobrazena v současném územním plánu. Územní plán respektuje stávající dopravní síť.

### Zemědělství, výroba a služby

Na daném území je vymezeno několik ploch, určené pro výrobu a skladování s užším určením pro lehký průmysl a zemědělskou výrobu. Větší a významnější zastavěná i zastavitelná plocha

výroby a skladování se nachází asi 1 km západně od obce. V téže oblasti se také nachází nevyužitá zastavitelná plocha Z11. Menší zastavitelná plocha výroby a skladování navazuje na východní hranice obce. Územní plán má dostatečně vymezené plochy pro zemědělství a výrobu a služby.

### **Technická infrastruktura**

Do obce není zaveden vodovodní řád, splašková kanalizace a na území obce se nenachází ani čistírna odpadních vod (ČOV). Současný územní plán vymezuje plochy technické infrastruktury určené pro vodovodní řád, splaškovou kanalizaci, umístění nově vybudované ČOV a zároveň ÚP nevyklučuje i individuální zásobování podzemními vodami. Tyto záměry do současné chvíle nebyly realizovány. Územní plán předpokládá prodloužení zásobování elektrické energie pro nově zastavitelné plochy.

Územní plán obce Kunějovice je navržen tak, aby odpovídal aktuálním potřebám a podmínkám, které v obci panují. Zohledňuje nejen současnou výstavbu, ale i demografické, ekonomické a environmentální faktory, které mohou ovlivnit další rozvoj obce.

### **b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů**

Návrh zprávy o uplatňování vychází z Územně analytických podkladů ORP Nýřany – 6. úplná aktualizace (dále jen „ÚAP Nýřany“). Obec Kunějovice spadá do stabilizovaného typu obce dle stupnice rozvojového potenciálu.

#### Záměry na provedení změn v území

BS008 B - plochy bydlení včetně smíšených ploch bydlení - Kunějovice- Celková výměra obytných ploch nad 10 ha

V015 T-Plochy technické infrastruktury - Místní vodovodní řád Kunějovice

K003 T-Plochy technické infrastruktury - Kanalizace jednotná-gravitační Nekmíř- Kunějovice

E22/009 T-Plochy technické infrastruktury - Koridor VN 22 kV Všeruby-Kunějovice-Všeruby

#### Problémy vyplývající z RÚRÚ

Zajistit rozvojové plochy včetně technické infrastruktury a základní OV.

Zajistit občanské vybavenosti a technické infrastruktury.

### **c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje**

Dle Územního rozvojového plánu, jenž byl schválen usnesením vlády České republiky č.581 ze dne 28.8.2024 (dále ÚRP), neklade na obec Kunějovice žádné konkrétní požadavky.

Dle úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změnou č. 9, závazné ode dne 01.03.2025 (dále jen „PÚR ČR“) se obec Kunějovice nachází ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – SOB9. Zároveň se obec Kunějovice ve Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření - SOB10 a Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie - SOB11. V současném ÚP nejsou zmíněné oblasti vymezeny a reflektovány.

Dle úplného znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizací 1, 2, 3 a 4, závazné ode dne 28.09.2023 (dále jen „ZÚR PK“), se obec Kunějovice nachází ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – SOB9. Tyto oblasti byly převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace – PÚR ČR. Tato specifická oblast není zahrnuta do stávajícího ÚP Kunějovice. ZÚR PK nadále vymezují tzv. cílové kvality krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Území obce Kunějovice se nachází v krajinně Kaznějovské pahorkatině – KR17. Cílové kvality této krajiny se definují jako venkovská harmonická kulturní krajina se zalesněnými partiemi plošin a zaříznutých údolí. Cílové kvality krajiny nejsou ve stávajícím územní uvedeny a není na ně reagováno.

Na území obce Kunějovice se nachází dle ZÚR PK limity a požadavky II. třída ochrany ZPF, lesní plochy s hospodářským funkčním využitím a stanovené záplavové území.

Výše zmíněné limity, hodnoty a požadavky jsou v současném územním plánu zapracovány a akceptovány.

#### **d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly v průběhu platnosti územního plánu zjištěny.

#### **e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

Během zpracování Návrhu zprávy o uplatňování ÚP Kunějovice dospěl orgán územního plánování, že není třeba pořídit nový územní plán. Obec je povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydala, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Při nejbližší možné změně se zapracují tyto požadavky:

- ÚP není zpracován v jednotném standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- ÚP nevyhovuje současným požadavkům SZ
- ÚP není zčásti v souladu s PÚR ČR (viz kapitola c).



- ÚP není zčásti v souladu s ZÚR PK (viz kapitola c).
- ÚP je zpracován na zastaralé katastrální mapě
- ÚP nevymezuje plochy a prvky ÚSES, které jsou nutné vymezit podle § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, zároveň je dle stavebního zákona dáno, že prvky ÚSES musí být součástí hlavního výkresu

#### **f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

K datu vypracování Zprávy o uplatňování nebyly zaznamenány žádné podněty týkající se změny územního plánu. Případné podněty budou doplněny v rámci projednání zprávy o uplatňování.

#### **g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Nejsou uplatněny žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje či Politiky územního rozvoje ČR.

#### **Závěr**

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Kunějovice bude náležitě projednán ve smyslu § 106 a § 107 stavebního zákona. Návrh Zprávy o uplatňování, doplněný a upravený a základě projednání bude předložen zastupitelstvu obce Kunějovice ke schválení.

