# **KOUNICE**

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

****

## **ZMĚNA č. 3**

## **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

**Textová část**

Vypracoval : ing.arch. Petr Průša, ČKA

AAPP, s.r.o. Na Poříčí 11, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Únor 2014

Městys Kounice

V Kounicích, dne .....................2014

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOUNICE

Zastupitelstvo městyse Kounice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43, odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a 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, ve spojení s § 188 odst. 4 stavebního zákona

**v y d á v á**

**změnu č. 3 územního plánu obce KOUNICE.**

Územní plán obce Kounice, schválený usnesením Zastupitelstva obce Kounice č. 24 dne 14. 12. 2005, jehož závazná část byla vydána Obecně závaznou vyhláškou č. 3 o závazných částech územního plánu obce Kounice, a která je doplněna opatřeními obecné povahy vydaných změn č. 1 a 2

se **mění** následovně:

* návrh výroku

1. **Mění se etapizace** :

* **u plochy pro bydlení – rodinné domy (Br)** označené v grafické části této změny **Z3/1** se část těchto pozemků převádí z II. etapy výstavby do I. etapy výstavby

1. **Mění se funkční využití** následujících ploch :

- **plocha pro dopravu – místní komunikaci** se mění **na území bydlení – rodinné domy (Br)**, označené v grafické části této změny **Z3/2**

- **plocha pro dopravu – účelová komunikace** se mění **na území bydlení – rodinné domy (Br)**, označené v grafické části této změny **Z3/3**

- **plocha pro dopravu – místní komunikaci** se mění **na území bydlení – rodinné domy (Br)**, označené v grafické části této změny **Z3/4**

- **plocha pro veřejné prostranství** se mění **na území bydlení – rodinné domy (Br)**, označenou v grafické části této změny **Z3/5**

3. **Nově se navrhuje vymezit toto zastavitelné území**:

* **Plocha pro bydlení – rodinné domy (Br)** označená v grafické části této změny **Z3/6.**

4. Pro funkční plochy, uvedené v odst. 1. až 3. platí regulativy, uvedené v Obecně závazné vyhlášce č. 3 o závazných částech územního plánu obce Kounice, doplněné opatřeními obecné povahy vydaných změn č. 1 a 2

5. a) Z článku 8 se vypouští text odst. 1: „v návrhovém období (do roku 2014)“.

b) Z článku 8 se vypouští text z odst. 2, písm. b): „jejichž realizace se předpokládá v návrhovém období územního plánu, tj. do roku 2014“.

c) Z článku 10 – Prostorové uspořádání se vypouští text v bodě (3): „Pro rozvojovou lokalitu R 01 platí regulativy dané platným územním rozhodnutím.“

d) Z článku 16 – Přehled rozvojových lokalit se vypouští text v bodě (3): „R 01 Lokalita k Vinici“ pro výstavbu rodinných domů a komunikace dle platného územního rozhodnutí.“

e) Ze změny č. 1 se vypouští text pro plochu Z1/3 uvedený v první odrážce: „Pro lokalitu je stanoven požadavek na zpracování územní studie, je navržena etapizace“.

f) Vypouští se text uvedený v „Rozšíření textové části změny č. 1 územního plánu“.

6. Součástí změny č. 3 územního plánu obce Kounice jsou tyto výkresy **grafické** části:

Návrh výroku :

1. Výkres základního členění území v měř. 1 : 5 000

2. Hlavní výkres – výřez v měř. 1 : 5 000

1. Výkres pořadí změn v území (etapizace) - výřez v měř. 1 : 5 000

Odůvodnění :

1. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené

k plnění funkcí lesa -výřez pro změnu Z3/6 v měř. 1 : 5 000

**Textová část :**

Opatření obecné povahy

- v rozsahu 3 stran textu

Odůvodnění územního plánu

- v rozsahu 39 stran textu

**ODŮVODNĚNÍ**

**ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOUNICE**

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu obce Kounice obsahuje textovou a grafickou část.

**A. Právní stav textové části ÚPO Kounice včetně dvou vydaných změn:**

Článek 1 – účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu obce Kounice, schváleného usnesením zastupitelstva obce Kounice ze dne 14. 12. 05 (dále jen územní plán).
2. Vyhláška obsahuje ve formě regulativů závazná pravidla pro umisťování staveb, využití území nebo opatření v území a stanovuje zásady pro jeho uspořádání.

Článek 2 – rozsah platnosti

Vyhláška platí pro území obce Kounice (katastrální území Kounice).

Článek 3 - vymezení základních pojmů

(1) Na území obce jsou územním plánem rozlišovány:

a) z hlediska funkčního uspořádání:

- polyfunkční území,

- monofunkční plochy,

b) z hlediska zastavitelnosti:

- území urbanizovaná (současně zastavěné území obce + zastavitelná území),

- území neurbanizovaná,

c) z hlediska prostorového uspořádání:

- území a plochy s rozdílnými regulativy prostorového využití,

d) z hlediska dalšího vývoje obce:

- území stabilizovaná,

- území nestabilizovaná (rozvojové lokality, lokality výhledového rozvoje).

(2) Na území obce jsou z hlediska zajištění veřejných zájmů rozlišovány:

- stavby ve veřejném zájmu,

- stavby veřejně prospěšné (navržené).

(3) Územním plánem je vymezen územní systém ekologické stability (zkratka ÚSES).

(4) Pro účely této vyhlášky se dále vymezují pojmy:

a) nerušící zařízení: Nerušícím zařízením se rozumí zařízení, jehož negativní účinky a vlivy staveb a zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a jež nezhoršuje kvalitu životního prostředí v okolí a okolních stavbách nad přípustnou míru, danou zvláštními předpisy.

b) drobná výroba a služby, řemeslná výroba:

Drobnou výrobou a službami se rozumí výrobní zařízení nebo zařízení výrobních služeb v malém rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy.

V územích výroby je považováno za zařízení drobné výroby a služeb zařízení, jehož velikost nepřesahuje 3ha plochy pozemku, 100 zaměstnanců a objem přepravy 100 tun nebo 500 m3 v jednom dni.

V ostatních územích je považováno za zařízení drobné výroby a služeb zařízení, jehož velikost nepřesahuje 1000 m2 plochy pozemku, 25 zaměstnanců a 10 tun nebo 20 m3 objemu přepravy v jednom dni. Řemeslného charakteru zajišťovaná členy rodiny, případně dalšími maximálně čtyřmi pracovníky.

c) veřejné ubytování:

Veřejným ubytováním se rozumí ubytování v hotelech, motelech a dalších podobných zařízeních a v penzionech, s dobou pobytu zpravidla ne delší než 1 týden.

Článek 4 - urbanistická koncepce

(1) Realizací dálnice D11 (exit Bříství - 4km), která okrajově zasahuje do řešeného území, byly podpořeny urbanistické vztahy širšího významu. Nově vzniklé kvalitní dopravní spojení s centrální sídelní aglomerací Prahy má významný vliv na stabilizaci stávajícího stavebního fondu (bydlení, rekreace) a na rozvojové tendence zejména v oblasti bydlení.

(2) Územním plánem jsou podpořeny extenzivní rozvojové tendence v současně zastavěném území obce. Rozvoj sídelního útvaru (intenzivní i extenzivní) musí logicky navazovat na stávající strukturu zástavby, dopravní a technickou infrastrukturu. Realizací etap výstavby se bude postupně prostorově uzavírat intravilán obce s maximálním využitím stávajících či nově navržených místních komunikací.

(3) SÚ Kounice bude i nadále plnit převážně funkci obytnou (včetně rekreace) s rozvíjející se občanskou vybaveností. Prioritou je zejména revitalizace centrální - historické části obce (areál zámku) společně s omezením průjezdní dopravní zátěže. Výrobní funkce bude stabilizována v severní okrajové poloze sídelního útvaru Kounice.

(4) Stavební úpravy v historicky nejstarších částech obce původní středověké lokace musí sledovat rehabilitaci historického jádra s architektonicky cennými stavbami.

(5) V krajině je kladen důraz na zachování přirozených přírodních lokalit.

(6) Vzhledem k narůstající intenzitě dopravy po silnici II. třídy č. 272 je žádoucí odklonit tuto komunikaci mimo zastavěné území obce Kounice.

(7) Prioritou v oblasti technického vybavení je postupná kompletace sítí technické infrastruktury společně s plošnou plynofikací obce.

Článek 5 - funkční uspořádání území

(1) Územní plán vymezuje tyto druhy polyfunkčních území:

- území areálu Kounického zámku,

- smíšené území venkovské (Bv),

- území bydlení - rodinné domy (Br),

- území bydlení - bytové domy (Bb),

- území výroby - zemědělská výroba (Vz),

- území výroby - drobná výroba a služby (Vd).

Pro každé polyfunkční území jsou stanoveny základní funkce ploch a druhy staveb a zařízení, které je v něm možno umísťovat, povolovat a povolovat změny jejich užívání.

Pro všechna polyfunkční území platí, že nepřípustné je takové využití, jež není definováno jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

(2) Územní plán vymezuje tyto druhy monofunkčních ploch:

- plochy občanské vybavenosti,

- vodní plochy,

- plochy zeleně,

- plochy zemědělského půdního fondu,

- dopravní plochy a komunikace,

- plochy technického vybavení.

Pro každou monofunkční plochu jsou stanoveny druhy pozemků jež zahrnuje, popř. druhy staveb a zařízení, které je v něm možno umísťovat, povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání.

Pro všechny monofunkční plochy platí, že nepřípustné je takové využití, jež není definováno jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

(3) Území areálu Kounického zámku:

a) Území je určeno pro bydlení, zařízení občanské vybavenosti, příp. rekreace

b) Toto území je přípustné využívat pro:

- bydlení; a při splnění obecně závazných předpisů i s malochovem zvířectva,

- sportovní zařízení,

- provozovny služeb nevýrobního charakteru,

- zařízení veřejného ubytování a veřejného stravování,

- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (např. garáže),

- komunikace zajišťující obsluhu uvnitř území.

(4) Smíšené území venkovské (Bv):

a) Území je určeno pro bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad, nerušícími zařízeními drobné výroby a služeb, zařízeními občanské vybavenosti, příp. rekreace a s možností chovu drobného zvířectva.

b) Toto území je přípustné využívat pro:

- rodinné bydlení s užitkovými zahradami a užitkovými stavbami plnícími doplňkovou funkci bydlení; a při splnění obecně závazných předpisů i s chovem drobného zvířectva,

- plochy přístupových komunikací a zařízení dopravy v klidu,

- zařízení maloobchodu, veřejného stravování, státní správy, administrativy, zdravotnictví a sportu,

- provozovny

- nerušící zařízení drobné výroby a služeb, nerušící zařízení řemeslné výroby,

- rekreační domky a chalupy,

- zahradnictví.

c) Toto území je podmíněně přípustné využívat pro:

(podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu)

- veřejné ubytování do 12 osob.

(5) Území bydlení - rodinné domy (Br):

a) Území je určeno převážně pro bydlení.

b) Toto území je přípustné využívat pro:

- rodinné domy, vč. zahrad,

- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáže pro obsluhu tohoto území,

zahradní altány, skleníky do 25 m2),

- nerušící zařízení zdravotnictví, drobné výroby a služeb, a prodejny do 50 m2,

- nerušící zařízení řemeslné výroby.

c) Toto území je podmíněně přípustné využívat pro: (podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu)

- veřejné ubytování do 12 osob.

(6) Území bydlení - bytové domy (Bb):

a) Území je určeno převážně pro bydlení.

b) Toto území je přípustné využívat pro:

- bytové domy (vč. ploch zeleně, hřišť, přístupových komunikací a zařízení dopravy v klidu)

- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (např. garáže),

- komunikace zajišťující obsluhu uvnitř území.

c) Toto území je podmíněně přípustné využívat pro: (podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu)

- zařízení služeb a prodejny do 50m2 prodejní plochy.

(7) Území výroby - zemědělská výroba (Vz):

a) Území je určeno pro zařízení zemědělské výroby, jež mají podstatné rušivé účinky na okolí, a která proto není možné umísťovat v jiných územích.

b) Toto území je přípustné využívat pro:

- hlavní zařízení zemědělské výroby,

- pomocná a obslužná zařízení zemědělské výroby,

- obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení,

- zařízení drobné výroby a služeb,

- sklady.

c) Toto území je podmíněně přípustné využívat pro:(podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu)

- byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení.

(8) Území výroby - drobná výroba a služby (Vd):

a) Území je určeno zejména pro zařízení drobné výroby a služeb.

b) Toto území je přípustné využívat pro:

- obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení,

- všechny druhy drobné výroby a služeb,

- sklady.

c) Toto území je podmíněně přípustné využívat pro: (podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu)

- byty slů zařízení.

(9) Plochy občanské vybavenosti:

a) Plochy občanského vybavení jsou určeny pro zařízení správy, školství, církve, kultury, sportu, jeslí a mateřských škol, pošt, bezpečnosti a armády, požární ochrany, sociální péče, zdravotnictví, vědy a výzkumu, administrativy, obchodu, nevýrobních služeb, veřejného ubytování a veřejného stravování, nerušící zařízení řemeslné výroby a hřbitovy.

b) Na plochách s podrobněji určeným druhem zařízení jsou přípustná jen taková zařízení občanského vybavení, pro které jsou plochy určeny (v hlavním urb. výkresu určeno písemným odkazem, případně specifikací plochy - sportovní plochy, hřbitov).

c) Podmíněně přípustné jsou byty služební a majitelů zařízení (podmínkou pro využití je společný souhlas obce a příslušného stavebního úřadu).

(10) Vodní plochy:

a) Jako vodní plochy jsou vymezeny plochy toků a vodních ů, rybníků, ap.

b) Přípustné je využití pro vodní toky a nádrže (s případnými pomocnými zařízeními a plochami pro zajištění jejich funkce)

(11) Plochy zeleně:

a) Plochy zeleně jsou podrobněji rozděleny na:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa,

- veřejnou zeleň (včetně odpočinkových zařízení a dětských hřišť),

- ostatní plochy (zahrnující plochy převážně zatravněné nebo plochy krajinné či

ochranné zeleně).

b) Plochy zeleně je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením. Plochami zeleně - ostatními plochami smějí být vedeny přístupové komunikace k přilehlým stavbám.

(12) Plochy zemědělského půdního fondu:

a) Jako plochy zemědělsky využívaného půdního fondu jsou vymezeny plochy obhospodařovaného a dočasně neobhospodařovaného zemědělského půdního fondu.

b) Přípustné je využití

- ornou půdu,

- trvalé travní porosty (louky a pastviny),

-zahrady a sady (s výjimkou těch zahrad a sadů, které jsou součástí polyfunkčních území a ostatních monofunkčních ploch).

(13) Dopravní plochy a komunikace:

a) Jako dopravní plochy a komunikace jsou vymezeny:

- dálnice, silnice II. a III. třídy a místní komunikace (včetně zařízení automobilové dopravy, zastávek autobusové dopravy a zařízení dopravy v klidu, garáže),

- účelové komunikace (významné polní, lesní, přístupové a pěší cesty).

b) Dopravní plochy a komunikace je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením.

(14) Plochy technického vybavení:

a) Na plochách technického vybavení jsou přípustná zařízení:

- pro zásobování vodou (včetně závlahových zařízení),

- pro čištění odpadních vod,

- pro zásobování elektrickou energií, plynem,

- spojů.

b) Liniová vedení inženýrských sítí mohou být vedena jiným polyfunkčním územím

nebo monofunkční plochou.

Článek 6 - užívání pozemků a staveb, umísťování a povolování staveb,

změny využití území nebo plochy

(1) Na pozemcích, v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce území nebo plochy a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona (§ 87 a 102 odst. 3 stavebního zákona).

(2) Stavby a zařízení umísťovat, povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání ve smyslu stavebního zákona je možno pouze v souladu s podmínkami funkčního a prostorového využití území nebo plochy a s dalšími ustanoveními této vyhlášky.

(3) Rozhodovat o změně využití území nebo plochy je možno pouze v souladu s podmínkami funkčního využití území a s dalšími ustanoveními této vyhlášky.

Článek 7 - urbanizovaná a neurbanizovaná území,

vymezení zastavitelného území

(1) a) Urbanizovaná území sestávají:

- ze současně zastavěného území obce stanoveného dle § 139a, odst. 2 stavebního zákona,

- ze zastavitelného území.

b) V urbanizovaném území je možno umísťovat a povolovat stavby, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání dle článku 6, odst. 2 této vyhlášky.

c) Územním plánem je vymezeno zastavitelné území v rámci rozvojových lokalit R 01,R 03, R04, R 05, R 07, R 16. Rozsah zastavitelného území je určen graficky na hlavním výkresu.

(2) a) Neurbanizovaná území tvoří všechny zbývající plochy, tzn. plochy nezahrnuté do území urbanizovaných.

b) V neurbanizovaném území je možno umísťovat či povolovat:

- liniové stavby inženýrských sítí a komunikací,

- úpravy vodních toků k zajištění bezproblémového odtoku vod,

- změnu struktury ZPF,

- doprovodnou liniovou zeleň,

- sportovní plochy - hřiště,

- retenční vodní nádrže.

c) V neurbanizovaném území je možno podmíněně umísťovat či povolovat, na plochách zeleně a na plochách zemědělského půdního fondu, drobné stavby do 30 m2 zastavěné plochy a 5m výšky, pokud tyto stavby přímo souvisí s obhospodařováním pozemků.

Podmínkou pro umísťování či povolování je společný souhlas příslušného orgánu ochrany přírody, stavebního úřadu a obce.

Článek 8 - stabilizovaná a nestabilizovaná

(1) Stabilizovaná území jsou taková území, na nichž nedojde v návrhovém období územního plánu (do r. 2014) ke změně funkčního využití jednotlivých polyfunkčních území a monofunkčních ploch (na hlavních výkresech označeno jako stav).

(2) a) V nestabilizovaných územích dojde k podstatné změně ve funkčním využití jednotlivých polyfunkčních území a monofunkčních ploch.

b) Nestabilizovaná území sestávají z hlediska dlouhodobé etapizace:

- z rozvojových lokalit, jejichž realizace se předpokládá v návrhovém období územního plánu, tj. do roku 2014 (na hlavním výkresu označeno jako návrh),

- z lokalit výhledového rozvoje, sloužících jako rezerva pro další rozvoj obce (na hlavním výkresu označeno jako výhled); v návrhovém období územního plánu budou tyto lokality z hlediska funkčního využívány stávajícím způsobem, po naplnění návrhových ploch budou přednostně urbanisticky řešeny.

Článek 9 - zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

(1) a) Územním plánem nejsou navrženy stavby, které by kolidovaly s obvodem a s ochranným pásmem dálnice D11.

b) Je přípustná úprava trasy silnice II. třídy č. 272 - obchvat obce (R 11).

c) Systém a plochy stávajících silnic III. třídy zůstanou zachovány. Zachováním ploch jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad.

d) U lokalit určených pro zástavbu bude dopravní oěna kombinovaně - využitím stávajících silnic a místních komunikací i navrženými místními komunikacemi.

- U hlavní rozvojové lokality R 01 řešení obslužných komunikací vychází ze zpracované projektové dokumentace pro stavební povolení.

- Standardem jsou navržené místní komunikace s kategorijní šířkou b = 8m - základní kategorie dvoupruhových místních komunikací (obsluha R02, R03, R05, R12 ).

- V případě rozvojových lokalit navazujících na současnou zástavbu (R04, R07, R08, R09, R14, R 15, R16) je umožněno přímé dopravní připojení z přilehlých silnic či účelových komunikací.

e) Jako nové účelové komunikace jsou přípustné:

- v rámci R 01 komunikace pro pěší mezi stávající cestou a navrženou místní komunikací (MK 4).

- přístupové komunikace k pozemkům či stavbám a další účelové komunikace v rámci rozvojových lokalit (např. za účelem přístupu k polní trati).

- obnovy cest zaniklých cest při scelování pozemků zemědělské půdy (protierozní účinky).

(2) a) Systém zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu zůstane zachován. Distribuční vodovodní řady veřejného vodovodu budou rozšířeny do doposud neobsloužených území a do rozvojových lokalit zástavby, v návaznosti na řady stávající.

b) V obci bude postupně rozšiřována stoková síť zaústěná do obecní ČOV. Kanalizační řady budou rozvedeny i do rozvojových lokalit zástavby. V lokalitách poblíž recipientu bude kanalizace důsledně řešena jako oddílná - splašková (dešťové vody budou odváděny přímo do recipientu).

U všech nově navrhovaných objektů budou zřizovány malé čistírny odpadních vod či bezodtoké jímky a to do doby, než budou napojitelné na kanalizaci, zaústěnou do ČOV.

Pro stavebníky platí podmínka, že dešťové vody budou v maximální možné míře likvidovány na místě jejich vzniku (zasakování, akumulace pro zalévání, retence).

c) Energetická potřeba bude pokryta elektrickou energií, je přípustná plošná

plynofikace sídelního útvaru Kounice a samoty Týnice.

d) Je přípustné zbudování nových trafostanic v rámci rozvojových lokalit R01, R05

včetně připojovacího kabelového vedení VN.

V rámci lokality R 03 je nezbytná přeložka části vzdušného vedení VN 22kV.

Požadavky na zvýšení, popř. nové el. odběry budou dále převážně řešeny posílením stávajících sítí NN a úpravou stávajících trafostanic (výměnou či přidáním dalších transformátorů).

Venkovní vedení elektrické energie mohou být při rekonstrukci nahrazena podzemními kabelovými trasami. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou NN připojeny vždy.

e) Nové objekty (a další dosud neobsloužené objekty) budou připojeny na stávající

kabelovou telekomunikační síť.

V rámci R 05 je nezbytná přeložka části telekom. kabelu do nové trasy.

f) V případě dotčení plošných meliorací, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících melioračních zařízení na okolních pozemcích, včetně bezproblémového odtoku vod. Toto platí i v případě dotčení systému plošného zavlažovaní.

(3) Zařízení občanské vybavenosti, která tvoří významný stabilizační a rozvojový prvek v území, mohou být v jednotlivých monofunkčních plochách občanské vybavenosti, popř. v polyfunkčních územích, pokud je tak stanoveno regulativy funkčního využití.

Článek 10 - prostorové využití území

(1) Pro regulaci prostorového využití území se stanovují tyto podmínky prostorové

a) Koeficient zastavění pozemku, který udává maximální procentní podíl zastavěné

plochy objekty k celkové ploše pozemku.

b) Koeficient podlažní plochy, jenž vyjadřuje maximální poměr součtu všech

podlažních ploch k ploše pozemku.

c) Koeficient obestavěného prostoru, který vyjadřuje maximální poměr

obestavěného prostoru (m3) k celkové ploše pozemku (m2).

d) Maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu bez

podkroví.

(2) Pro vybrané druhy polyfunkčních území a jsou územním plánem stanoveny tyto podmínky:

koef. koef. koef. maximální

funkční území zastav. podlaž. obestav. podlažnost

poz. plochy prostoru

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

smíšené území venkovské (Bv) 60 1,0 - 1-2

území bydlení - rodinné domy (Br) 40(\*) 0,8 - 1-2

území bydlení - bytové domy (Bb) 25 0,8 -

území výroby - zemědělská výroba (Vz) 60 1,2 3,0 2

území výroby - drobná výroba a služby (Vd) 60 1,2 3,0 2

(\*) maximální zastavěná plocha objektu pro bydlení v rozvojových lokalitách však

nesmí přesáhnout 200 m2.

(3) Pro rozvojovou lokalitu R 01 platí regulativy dané platným územním rozhodnutím.

(4) Pro vybrané rozvojové lokality jsou stanoveny tyto podrobnější prostorové regulativy

(zároveň platí koeficienty uvedené v odst. 2):

a) V rozvojových lokalitách je přípustné umísťovat izolované rodinné domy příp.dvojdomky. Je doporučen obdélný půdorys a zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou.

b) V rozvojové lokalitě R 04, R 07 musí stavby respektovat stávající uliční čáru.

c) V rozvojové lokalitě R 16 bude nová zástavba max. dvoupodlažní - přízemní s

podkrovím.

(5) Ve smíšeném území venkovském je přípustné přestavovat a dostavovat hospodářské objekty a stavět nové objekty v prolukách a zadních částech pozemků. Nové objekty a stávající stavby po stavebních úpravách musí respektovat architektonické zásady dochované historické venkovské zástavby ve svých objemech i užitých stavebních materiálech.

Článek 11 - limity využití území

1. Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umísťování staveb, využití území a opatření v území.

(2) Limity využití území sestávají ze dvou skupin:

- limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí,

- limitů vycházejících z konkrétních podmínek řešeného území.

(3) Limity pro využití území vyplývajícími z právních předpisů a správních rozhodnutí jsou:

- hranice územních jednotek (řešené území je totožné s katastrálním územím obce

Kounice, okres Nymburk - Středočeský kraj),

- způsob využití území vyplývající z údajů katastru nemovitostí, příp. rozhodnutí

stavebního úřadu či dalších úřadů,

- vlastní limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí, které musí být při jakékoliv činnosti v území respektovány, a obecně zahrnují tyto oblasti:

-ochrana přírody a krajiny (zvláště chráněná území přírody, ostatní chráněná území přírody, územní systém ekologické stability),

- ochrana nerostných surovin,

- ochrana lesa,

- ochrana přírodních léčivých zdrojů a léčebných lázní,

- ochrana podzemních a povrchových vod,

- ochrana před záplavami,

- ochrana ovzduší,

- ochrana staveb,

- ochrana památek,

- ochrana technické infrastruktury (koridoru technické infrastruktury, pro zásobování vodou, pro čištění odpadních vod, pro zásobování elektrickou energií, pro zásobování plynem, pro zásobování teplem, pro přenos informací, pro zásobování jinými produkty),

- ochrana dopravní infrastruktury (dopravního koridoru, pozemních komunikací,

drah, letišť, vodních cest).

(4) Limity vycházející z konkrétních podmínek řešeného území jsou vyjádřeny ustanoveními návrhu závazné části ÚP Kounice, resp. po projednání a schválení návrhu ÚP ve vyhlášce o závazných částech ÚP Kounice.

Článek 12 - ochrana ložisek nerostných surovin

a omezení vyplývající z důsledků dřívější těžby

(1) V řešeném katastrálním území obce Kounice se nevyskytuje žádné výhradní ložisko, chráněné ložiskové území ani dobývací prostor, které by bylo nutno respektovat.

Článek 13 - vymezení územního systému ekologické stability

(1) Územním plánem jsou vymezeny prvky ÚSES (BC - biocentra, BK - biokoridory, IP - interakční prvky). Z hlediska významu se jedná v případě obce Kounice vždy o prvky lokálního ÚSES, které však navazují na prvky další, nadřazené (regionální, nadregionální).

(2) Popis vymezených biocenter (vč. hlavních opatření), biokoridorů a interakčních prvků:

BC 3: BC místního významu, funkční, výměra cca 3,5ha

popis stávajícího stavu: dva rybníky u Týnického potoka jsou obklopeny listnatými polokulturními porosty a rákosinou, popř. postagrární ladou, v rybnících kvalitní rákosiny

cílový stav: listnaté vlhké porosty podle rybníků včetně doprovodných porostů potoka

možné znehodnocení: intenzivními úpravami pro lov a rybolov, likvidací břehových

porostů, tlakem na komunikace a zemědělství

návrh opatření: provést komplexní dosadbu a pročištění porostů v biocentru od

nepůvodních druhů

BC 4: BC místního významu, funkční, výměra cca 3ha

popis stávajícího stavu: jde o hustý doprovodný porost dvou méně znečištěných toků v

hospodářské zemědělské krajině a okolní plochy na vlhkých půdách

cílový stav: lesík s hustým křovinatým doprovodným porostem u soutoku dvou toků

možné znehodnocení: zemědělskou výrobou a ruderalizací včetně úprav a odpláštění toků

návrh opatření: revitalizovat toky, v okolí provést dosadbu listnatých přirozených dřevin a vytvořit pás luk

BC 9: BC místního významu, funkční, výměra cca 3ha

popis stávajícího stavu: rákosové porosty podle rybníka a potoka, současně s tím

nezapojený pobřežní doprovodný porost a náletová olšina a přilehlý lesík

cílový stav: mokřad a vodní nádrž s přirozeným pobřežním pásem rákosin i křovin a

dřevin

možné znehodnocení: splachy hnojiv a ruderalizace, regulace a úprava toku a nádrže,

dosadba nepůvodních dřevin

návrh opatření: revitalizovat tok i území a provést dosadbu přirozených druhů, respektovat LHO a její pokyny

BK 1: přerušovaný vymezený lokální biokoridor,

popis stávajícího stavu: vede v údolní nivě Týnického potoka, zasahuje k.ú. Kounice, Černíky, Vykáň

cílový stav: stále zapojený porost podle toku potoka mezi poli v šířce alespoň 30m

možné znehodnocení: zemědělskými splachy a úpravami toku, erozí půdy, sukcesí invazivních druhů, nevhodnou úpravou

návrh opatření: revitalizace toku v celé délce a v obcích, dosadba křovin a dřevin

vytvoření nárazníkových pásů podle zemědělských ploch

BK 2: přerušovaný lokální biokoridor,

popis stávajícího stavu: vede v údolní nivě Poříčanského potoka, alejemi a v rákosině

do lesních porostů; zasahuje k.ú. Kounice, Poříčany, Chrást

cílový stav: zapojený porost podle toku potoka oboustranně mezi poli a po mezích v optimální šířce cca 25m

možné znehodnocení: zemědělskými splachy a úpravami toku, erozí půdy, sukcesí invazivních druhů,

návrh opatření: revitalizace toku v celé délce a v obcích, dosadba křovin a dřevin

vytvoření nárazníkových pásů luk podle zemědělských ploch

BK3, BK 4: přerušovaný vymezený lokální biokoridor,

popis stávajícího stavu: vede v údolní nivě Kounického potoka, zasahuje k.ú. Kounice, Bříství, Starý Vestec

cílový stav: zapojený porost podle toku potoka oboustranně mezi poli v optimální šířce cca 25m

možné znehodnocení: odpadními vodami, zemědělskými splachy a úpravami toku, sukcesí invazivních druhů,

návrh opatření: revitalizace toku v celé délce a v obcích, dosadba křovin a dřevin

vytvoření nárazníkových pásů luk podle zemědělských ploch

IP 2: les Kounice - jde o významnou plochu na S orientovaném svahu jižně od Kounic,

v lesním porostu je kaplička s cestou, stáří porostu až přes 120 let.

porost: dub letní, habr obecný, ostružiník křovištní, bez černý, javor klen, borovice

lesní, bříza bradavičnatá, netýkavka malokvětá, kopřiva dvoudomá.

IP 3: svah Kounice - křovištní rozsáhlý porost na S orientovaném nepřípustném svahu JV od Kounic, jde o zpustlé sady na suchých svazích

porost: hustá křovištní směs starých ovocných stromů a křovin - třešeň, jabloň,

slivoň, trnka obecná, růže šípková, ptačí zob obecný, brslen evropský, bříza bradavičnatá, ostružiník maliník, ostružiník křovištní, bez černý, hloh obecný, topol hybridní, javor mléč.

(3) Plochy tvořící součást územních systémů ekologické stability jsou nezastavitelné, se zvláštním režimem obhospodařování, odpovídajícím jejich funkci.

(4) V žádném případě nesmí dojít ke zmenšení plochy biocentra místního významu.

Místní biokoridory nesmí být přesměrovány.

Článek 14 - asanace

(1) Územním plánem nejsou stanoveny žádné požadavky na nutné asanační úpravy.

Článek 15 - veřejně prospěšné stavby

(1) V území musí být respektována skupina již realizovaných staveb (stavby ve veřejném zájmu):

a) objekty občanské vybavenosti,

b) objekty a zařízení technického vybavení (např. trafostanice apod.),

c) liniová vedení inženýrských sítí,

d) komunikace (veškeré vozidlové veřejné komunikace).

Pozn.: v případě realizace nových, výše popsaných staveb, se tyto též stávají stavbami ve veřejném zájmu.

(2) Územním plánem jsou vymezeny plochy pro tyto nově navržené veřejně prospěšné stavby (VPS):

a)komunikace VPS 01 - místní komunikace pro dopravní obsluhu hlavní rozvojové lokality obytné zástavby R 01.....pozemkové parcely č.: 1104/213, 1104/76 (pro VPS cca 1,4500ha)

VPS 02 - místní komunikace pro dopravní obsluhu rozvojových lokalit R 02, R03 a navazující na R01..... pozemkové parcely č.: 1104/1, 1222/1, 1101, 1099, 1098, 1223/2, 1095/3, (pro VPS cca 0,0450ha)

VPS 03 - místní komunikace pro dopravní obsluhu rozvojové ..... pozemková parcela č.: 156/1, (pro VPS cca 0,8128ha)

VPS 04 - místní komunikace pro dopravní obsluhu zástavby v hlubokých traktech parcel (R 12)..... pozemkové parcely č.: 186/19,28,29,30,31,32 (pro VPS cca 0,1843ha)

b) objekty technického vybavení:

VPS 05 - distribuční trafostanice v rámci rozv. lokality R 01..... pozemková parcela č.: 1104/13 (pro VPS cca 30m2)

VPS 06 - distribuční trafostanice v rámci rozv. lokality R05 ..... pozemková parcela č.: 156/1(pro VPS cca 30m2)

c) liniová vedení inženýrských sítí:

VPS 07 - kabelové vedení VN pro připojení nové distribuční trafostanice v rámci R 01

VPS 08 - kabelové vedení VN pro připojení nové distribuční trafostanice v rámci

R 05

(3) Zařazení mezi navržené veřejně prospěšné stavby (dle bodu 2) je prvotním podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních sporů dosáhnout dohodou.

(4) Realizace obchvatu obce (úprava trasy komunikace II. třídy - R 11) je stavbou ve veřejném zájmu.

Z hlediska VÚC se jedná o veřejně prospěšnou stavbu. Pů (projekt stavby) budou vymezeny plochy pro tuto VPS.

Článek 16 - přehled rozvojových lokalit

(1) V rozvojových lokalitách dojde k podstatné změně ve funkčním využití jednotlivých polyfunkčních území a monofunkčních ploch, ve smyslu článku 8.

(2) Pro popis funkčního využití rozvojových lokalit nebo jejich částí jsou použity tyto zkratky:

a) Br ... území bydlení - rodinné domy

b) OpZ ... ostatní plochy a veřejná zeleň

c) ZS ... zahrady a sady

d) Kom ... místní a účelové komunikace, pomocné dopravní plochy

e) T ... plochy technického vybavení

f) Vd ... území výroby - drobná výroba a služby

g) Vod ... vodní plochy

h) Sp ... sportovní plochy

i) Bv ... smíšené území venkovské

(3) Územním plánem jsou vymezeny tyto rozvojové lokality (v závorce uvedeno funkční využití a přibližná výměra pro toto využití v hektarech):

R 01 Lokalita “K vinici” pro výstavbu rodinných domů a komunikace dle platného ÚR.

R 02 Nezastavitelné území mezi vodotečemi - plochy zeleně, vodní nádrže a sportovní plocha. Touto lokalitou prochází příjezdová komunikace do hlavní rozvojové lokality R 01(dle vydaného platného ÚR). (Sp = 0,1310; Vod = 0,0810; Kom = 0,0450; OpZ = 0,4680)

R 03 Území bydlení - rodinné domy se zahradami v západní, okrajové části obce. V rámci této lokality je nutná přeložka vzdušného vedení VN.

(Br = 0,8143; Kom = 0,1157; OpZ = 0,0300)

R 04 Území bydlení - rodinné domy (2RD) se zahradami v západní, okrajové části obce navazující na stávající komunikaci.(Br = 0,3459)

R 05 Území bydlení - rodinné domy (cca 24RD). V rámci lokality je navržena okružní komunikace s dopravním napojením na stávající komunikace a přístupové cesty. Z pietních důvodů je zástavba odkloněna od přístupové cesty na hřbitov. V rámci lokality je navržena rezerva pro trafostanici a veřejná zeleň (dětské hřiště). (Br = 3,1646; Kom = 0,8128; OpZ = 0,4383, ZS = 0,7762)

R 07 Lokalita pro výstavbu 2 RD navazující na stávající či nově navrženou zástavbu.(Br = 0,4316)

R 08 Území drobné výroby a služeb navržené na záhumenních zahradách, dopravně obsloužené ze stávající přístupové komunikace, navazující na stávající výrobní areály.(Vd = 0,4125)

R 09 Území drobné výroby a služeb navržené na záhumenních zahradách, dopravně obsloužené ze stávající přístupové komunikace, navazující na stávající výrobní areály. (Vd = 0,6045)

R 10 Nezastavitelné území zahrad a sadů navržené na stávající ladem nechané ploše p.č. 1087/1.(ZS = 3,7323)

R 11 Orientační trasa nově navržené komunikace II. třídy - obchvat obce.

R 12 Navržená místní komunikace v návaznosti na komunikaci na poz.p..č.186/11, která umožní přístup a rozvoj pro zástavbu v hlubokých traktech parc. (Kom = 0,1843)

R 13 Pozemky určené k plnění funkcí lesa (cca 34ha) navržené na stávající ladem nechané ploše mezi interakčním prvkem IP3 a hranicí s k.ú. Klučov u Českého Brodu.

R 14 Území areálu Kounického zámku - pro památkově chráněný areál zámku s přilehlými hospodářskými budovami a pozemkem parc. č.97/2 (jeden vlastník - soukromý investor) je navržena změna funkčního využití území (v rámci funkčních regulativů v tomto území je zdůrazněna zejména funkce bydlení a vyloučena funkce výroby a skladů). Úpravy související s novým provozem musí být průběžně konzultovány s NPÚ. Podél vodoteče musí být zachován ochranný pás zeleně v šířce min.10m.

R 15 Rozvojová lokalita pro území bydlení - rodinné domy se zahradami (navazující na areál Kounického zámku). Podél vodoteče musí být zachován ochranný pás zeleně v šířce min.10m.(Br = 1,5621)

R 16 Území areálu statku Týnice je navržena změna funkčního využití z území zemědělské výroby na území smíšené venkovské, hranice zastavitelného území je rozšířena (smíšené území venkovské - pro rodinné domy v zahradách). Podmínkou pro rozvoj je zrušení stávající živočišné výroby. Způsob a charakter zástavby bude konzultován s orgánem ochrany památek.

Článek 17 - další ustanovení

(1) Území obce Kounice je územím s archeologickými nálezy. Pro veškeré terénní práce platí oznamovací povinnost, která umožní archeologickému pracovišti výzkum v dotčených lokalitách, u liniových staveb dohled nebo výzkum.

(2) Vlastník nemovité kulturní památky, zamýšlí-li provádět jakékoliv zásahy do takového objektu, je povinen předem závazné stanovisko orgánu ochrany památek, ve kterém budou stanoveny podmínky, za kterých je možno postupovat.

(3) Při akcích kolidujících s produktovodem a s ním souvisejícím zařízením, plánovaných v jeho ochranném pásmu, je nutné si vyžádat předchozí souhlas pracoviště spravujícího tento úsek produktovodu.

ČÁST TŘETÍ - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 18 – Lhůty aktualizace územního plánu

Lhůty aktualizace jsou stanoveny ve 2- letých cyklech (polovina volebního období). Při této aktualizaci se posoudí, zda se nezměnily podmínky, za kterých byla ÚPD zpracována a schválena a provede se o tom záznam do dokladové části ÚPD. Pokud se zjistí, že k těmto změnám došlo, navrhne pořizovatel schvalujícímu orgánu zpracování změny ÚPD. Tento návrh na změnu ÚPD může pořizovatel však předložit schvalujícímu orgánu kdykoliv.

Článek 19 – Uložení dokumentace

Dokumentace územního plánu obce Kounice bude uložena na Obecním úřadě Kounice, na stavebním úřadě v Sadské, Městském úřadě Český Brod a na Krajském úřadě Středočeského kraje.

Článek 20 – Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti 15. dnem po jejím vyvěšení dle § 12 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích. Dnem vyhlášení se rozumí vyvěšení na úřední desce.

Vymezení zastavěného území – aktualizace v rozsahu měněných částí územního plánu. Změnou č.1 se aktualizuje zastavěné území (dále ZÚ) obce dle § 58 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jedná se o drobnou úpravu hranice ZÚ v rámci lokality Z1/3 řešené změnou.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Cílem řešení změny č. 1 územního plánu je reálný výhledový návrh funkčního uspořádání a využití území pro účely rozvoje bydlení, včetně zabezpečení technické a dopravní obsluhy území, respektování ochrany urbanistických hodnot, ochrany přírody a krajiny a ostatních územních limitů.

V souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch jsou navržena opatření krajinotvorná s cílem podpořit prostupnost a rozmanitost intenzivně obhospodařované krajiny.

b.1) Ochrana stávajících urbanistických hodnot, archeologie ochrana historického jádra obce:

- V rámci přestavby v lokalitě Z1/1 (plochy veřejného prostranství) budou stavební úpravy provedeny s ohledem na zachování charakteru prostředí návesního prostoru: tj. přestavba směrem do návesního prostoru bude v maximální možné míře realizována na původním půdorysu a v původním hmotovém řešení.

archeologické nálezy:

- Celé území obce (tedy i lokalit řešené změnou ÚP) je územím s archeologickými nálezy.

- Lokalita Z1/1 spadá do území se známými archeologickými nálezy.

b.2) Ochrana stávajících přírodních hodnot

* Krajinný rámec sídelního útvaru je v jeho bezprostředním kontaktu (v rámci řešeného území Z1/2, Z1/3) poměrně jednotvárný. Převažuje plošné prostorové členění (mírný svah) s minimem objemových jevů. Nová výstavba musí sledovat zachování stávající liniové doprovodné zeleně (podél komunikací a vodotečí).

c) Koncepce krajiny včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Urbanistická koncepce není změnou č.1 dotčena. Jsou (dle zadání) vymezeny plochy přestavby a zastavitelné plochy související s rozvojem bydlení.

c.2) Vymezení ploch přestavby

označení popis a podmínky pro využití ploch:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Z1/1 Přestavbová plocha o velikosti cca 0,1ha v kontaktu s návesním prostorem. Změnou č. 1 je navržena plocha veřejného prostranství, Na ploše je navržena místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost do stávající lokality R 05. Tato MK bude napojena na silnici II. třídy. Při přestavbě je nutno zohlednit požadavek na zachování charakteru prostředí návsi. (kap. b.1)

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

označení popis a podmínky pro využití ploch:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Z1/ 2 Zastavitelná plocha převážně pro bydlení o velikosti cca 2,1 ha rozšiřuje územním plánem navržené rozvojové území pro obytnou výstavbu při západním okraji Kounic. Jedná se o doposud zemědělsky využívané plochy. Ze severní strany je lokalita lemována tra průjezdního úseku silnice III/24515, od jihu korytem bývalého mlýnského náhonu (Mlýnský potok) a od východu oplocením pozemků určeným pro postupnou výstavbu izolovaných rodinných domů. Morfologicky jde o plochý, mírně ve východním směru sklonitý terén.

- Lokalita bude napojena na stávající silniční síť v jednom napojovacím bodě.

- Rozvoj v ploše je nutno koordinovat s rozvojem stávající lokality R 03 (dle ÚP) zejména s ohledem na nezbytné dopravní propojení s lokalitou.

- V rámci lokality musí být respektována stávající elektrická stanice.

- Nová výstavba bude respektovat OP silnic III. třídy a provozní pásmo pro údržbu DVT - Mlýnský potok.

- Nová výstavba musí respektovat stávající liniovou doprovodnou zeleň.

- Ukrytí obyvatel bude zajištěno v rámci technického vybavení objektů.

Z1/3 Rozsáhlá zastavitelná plocha cca 12 ha převážně pro bydlení na západním okraji Kounic. Jedná se o dosud zemědělsky využívané plochy. Z východní strany je plocha částečně lemovaná vstupem průjezdního úseku silnice III/24511 do zastavěného území obce ve směru od obce Vykáň, navazuje na zastavěné území obce (převážně pozemky zahrad ke stavebním pozemkům situovaným podél silnice) a územním plánem navržené rozvojové území pro obytnou výstavbu. Z jižní strany je plocha lemována trasou průjezdního úseku silnice III/24515 ve směru od obce Černíky. Morfologicky jde mírně ve východním směru s

- Pro lokalitu je stanoven požadavek na zpracování územní studie, je navržena etapizace.

- Lokalita bude napojena na stávající silniční síť minimálně ve třech napojovacích bodech.

- Nová výstavba bude respektovat OP silnic III. třídy.

- Nová výstavba musí zohlednit obnovu účelové komunikace včetně doprovodné krajinné zeleně (alej) v kontaktu s lokalitou (sever).

- Musí být zajištěn přístup ke stávajícím záhumenním pozemkům (zahradám) v kontaktu s touto lokalitou.

- Stávající venkovní vedení VN 22 kV vedené lokalitou Z1/3 je navrženo ke zrušení - ná

- Výstavba v lokalitě nesmí narušit funkčnost stávajícího odvodňovacího zařízení (meliorací) v okolním území.

- Nová výstavba musí respektovat stávající liniovou doprovodnou zeleň.

- Ukrytí obyvatel bude zajištěno v rámci technického vybavení objektů.

c.4) Systém sídelní zeleně

- Stávající systém sídelní zeleně je zachován. ě vytvářených pozemků veřejných prostranství v zastavitelných plochách je stanoven požadavek na nezbytný rozvoj veřejné zeleně.

- (pozn.: výsadba musí zohlednit požadavek respektovat přirozenou vegetaci pro řešené území).

- Změnou jsou navrženy úpravy v krajině související s návrhem liniové krajinné zeleně podél obnovované účelové cesty - viz. kap. e.3).

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

d.1) Dopravní infrastruktura

d.1.1) Širší vztahy

Území řešených změnou se netýká střet s výhledovým koridorem vysokorychlostní tratě (VRT). Lokality pro rozvoj obytné zástavby se nacházejí ve vzdálenosti cca 850m od zvažované VRT. Lokality rovněž nejsou navrhovány v blízkosti navrhovaného silničního obchvatu.

Silniční doprava

Silniční doprava je jediným dopravním oborem, který zajišťuje přímou dopravní obsluhu vlastního řešeného území. Páteř dopravní obsluhy tvoří silnice II/272 (Český Brod - Lysá nad Labem) a silnice III/24511(Vykáň - Kounice), III/24515 (Černíky - Kounice). Systém silniční obsluhy zůstane zachován.

d.1.3) Síť místních a účelových komunikací

Z1/1: Lokalita zástavby rodinnými domky (R 05 - dle ÚP) bude zpřístupněna nově navrženou místní komunikací (jednosměrný provoz) napojenou na silnici II/272. Tato navržená místní komunikace je zařazena do návrhu veřejně prospěšných staveb.

Z1/2: Zastavitelná plocha pro bydlení bude obsloužena novou MK dopravně připojenou na silnici III/24515. - Dopravní obsluha území musí respektovat požadavek dopravního propojení se stávajícím rozvojovým územím R03 - dle ÚP (zokruhování).

Z1/3: V rámci této zastavitelné plochy pro bydlení vznikne síť nových MK dopravně připojených na stávající silniční sítˇ III/24515 a III/24511 minimálně ve třech napojovacích bodech. Konkrétní řešení určí územní studie - zastavovací plán (zároveň musí být respektován požadavek na minimální počet křižovatek MK s touto silniční sítí).

- V rámci lokality Z1/3 musí být zajištěn přístup ke stávajícím záhumenním pozemkům (zahradám) v kontaktu s touto lokalitou.

- V souvislosti s rozvojem v rámci plochy Z1/3 je navržena obnova účelové komunikace v kontaktu s plochou (sever) - zajištění přístupu k polní trati.

Obecné podmínky: Komunikace musí být řešeny zejména v souladu s normovými požadavky. Navržené technické řešení nesmí zhoršovat technické parametry státních silnic a bezpečnost provozu.

d.1.4) Obsluha území prostředky hromadné dopravy

je u navrhovaných zastavitelných ploch prostředky hromadné dopravy je zajištěna prostřednictvím vazby na autobusovou zastávku regionální autobusové dopravy „Kounice“ situovanou v centru obce. Obcí projíždějí 2 linky regionální příměstské autobusové dopravy systému PID:

č. 411 Český Brod – Kounice – Bříství – Lysá nad Labem, žel. st.,

č. 427 Pečky, žel. st. - Poříčany, žel. st. – Kounice – Černíky.

Docházková vzdálenost lokality zástavby od autobusové zastávky představuje jeden kilometr, což odpovídá asi čtvrthodinové docházkové době.

d.1.5) Objekty dopravní vybavenosti

V souladu s prováděcími předpisy ke SZ bude v dokumentaci pro vydání ÚR proveden návrh zařízení na dopravu v klidu jednotlivých obytných souborů.

d.2) Technická infrastruktura

Samostatné plochy technické infrastruktury nejsou změnou č. 1 navrhovány. Sítě technické infrastruktury budou umísťovány do funkčních ploch bydlení (pro obsluhu zastavitelných ploch (Z1/2, Z1/3) a ploch veřejného prostranství (Z1/1) - zde budou sloužit k obsluze rozvojové lokality obytné zástavby R 03 (dle ÚP).

Nové zastavitelné plochy Z1/2, Z1/3 budou připojeny na stávající síť technické vybavenosti (kanalizace splašková oddílná, kanalizace dešťová oddílná, zemní plyn, vodovod, sítě NN a místní telekomunikační síť) umístěnou převážně v páteřní komunikaci - silnici III/24515 v okrajové poloze sídla v kontaktu s těmito plochami. Konkrétní místo napojení určí dokumentace pro vydání ÚR.

d.2.1) Vodní hospodářství

Odvodnění území, likvidace vod:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- V lokalitě Z1/3 jsou dotčeny plošné meliorace - drenáže v rozsahu cca 5 ha. Je stanovena podmínka na nutnost příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích tak, aby nedošlo k zamokření těchto okolních pozemků.

- Stávající závlahové řady nejsou dotčeny.

- Při vymezování stavebních pozemků musí být splněn požadavek na vsakování dešťových vod nebo jejich zadržení na pozemku před jejich svedením do oddílné dešťové kanalizace vycházející z platných prováděcích předpisů (§20 odst. 5 (resp. §21) vyhlášky 501/2006). V detailu bude rozvoj sítě řešen projektovou dokumentací.

Bilance produkce srážkových odpadních vod - Z1/2:

Odvodňovaná plocha zájmového území Sc celkem

Celková produkce srážkových vod Qc = Sc (ha) x 124 (l/s . ha) x 0,35 = cca 91,1l/s.

Bilance produkce srážkových odpadních vod - Z1/3:

Odvodňovaná plocha zájmového území Sc celkem cca 12,0 ha

Celková produkce srážkových vod Qc = Sc (ha) x 124 (l/s . ha) x 0,35 = cca 520,8l/s.

Likvidace splaškových odpadních vod:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Odkanalizování rozvojových lokalit v území řešeném změnou územního plánu bude zajištěno vybudováním nových úseků potrubních vedení kanalizační sítě (oddílná splašková). V detailu bude rozvoj sítě řešen projektovou dokumentací.

- Bilance produkce splaškových odpadních vod

Bilance produkce splaškových odpadních vod koresponduje s potřebou pitné vody (viz dále) a lze tedy tuto produkci odhadovat na cca 17.940 m3/rok.

průměrná denní potřeba vody (Qd = 17.940/365) Qd49,1 m3/den.

* Posouzení kapacity čistírny odpadních vod (ČOV) Kounice: V roce 2003 byla navýšena kapacita ČOV Kounice.... 1500 EO. Dnes je na ČOV Kounice napojeno cca1120 obyvatel. Další výhledové napojení je možné až do celkové kapacity ČOV.

Zásobování vodou:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Pro zajištění pitné vody pro zástavbu rozvojových lokalit v území řešeném změnou bude rozšířena rozvodná vodovodní síť.Je navržena minimální hranice potřeby pitné vody s ohledem na stanovení minimálního koeficientu hustoty zastavění 20 obyv./ha.

- Bilance potřeby pitné vody - Z1/2:

1. D (cca 12 bytových jednotek/b.j.; za předpokladu jejich nadstandardního vybavení a statistické obsazenosti 3 obyv./1 b.j. vychází 36 obyv. á 65 m3/rok). Roční potřeba pitné vody činí: cca 36 x 65 = 2.340 m3/rok

* Bilance potřeby pitné vody - Z1/3:

75 RD (cca 80 bytových jednotek; za předpokladu jejich nadstandardního vybavení a statistické obsazenosti 3 obyv./1 b.j. vychází 240 obyv. á 65 m3/rok). Roční potřeba pitné vody činí: cca 240 x 65 = 15.600 m3/rok

* Bilance potřeby pitné vody - Z1/2 + 3 celkem = 17.940 m3/rok:

- Zásobování požární vodou: Územním plánem navržená koncepce zásobování požární vodou není změnou č. 1 ÚP dotčena, tzn.: Potřeba požární vody bude nadále kryta možnými odběry z hydrantů osazených na rozvodné siti veřejného vodovodu. Veřejná vodovodní síť (včetně hydrantů) bude rozvinuta i zastavitelných ploch.

Pro plochy řešené změnou bude zajištěna potřeba požární vody v souladu se zák. č.133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zdroje požární vody musí splňovat normativní požadavky.

* Nouzové zásobování pitnou vodou:bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství max. 15l/den x obyvatel cisternami z vodních zdrojů k tomu určených. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

d.2.2) Zásobování energiemi

Vytápění:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Vytápění bude zabezpečováno převážně spalováním zemního plynu. Obecně je možno též doporučit u nových staveb využití alternativních zdrojů za předpokladu, že je to technicky možné a ekonomicky přijatelné.

Zásobování zemním plynem:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Obec Kounice je plošně plynofikována. Středotlaká plynovodní síť bude rozvedena i do lokalit řešených změnou. Požadavky na konkrétní odběry v rámci zástavby určí projektová dokumentace.

Zásobování elektrickou energií:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Stávající venkovní vedení VN 22 kV vedené lokalitou Z1/3 je navrženo ke zrušení - náhrada kabelovou podzemní trasou. Trasování určí projektová dokumentace. Musí být respektována nová trafostanice BTS 630 kVA v rámci ě) připojeny objekty v nové zastavitelné ploše Z1/2 a částečně i v zastavitelné ploše Z1/3 (etapa A). Konkrétní požadavky na konkrétní el. odběry v rámci zástavby Z1/2, Z1/3 určí projektová dokumentace. Lze však předpokládat realizaci dalších dvou trafostanic pro pokrytí plochy Z1/3.

Místní telekomunikační síť (MTS):

Koncepce MTS není změnou dotčena. Nové objekty budou připojeny na stávající místní telekomunikační síť.Trasy staničních kabelů MTS musí být v souladu s obecnými stavebními předpisy a budou zahrnuty do předmětu územního rozhodnutí na příslušné stavby.

Radiokomunikace:

Lokalitou Z1/3 prochází provozovaná RR trasa páteřní sítě v úseku RS Úvaly - RS Píska. Spodní okraj ochranného pásma prochází ve výšce 253 m n.m. Toto OP j změnou respektováno - v lokalitě bude realizována nízkopodlažní výstavba.

Odstraňování odpadů

Nakládání s odpady:

- Bude respektována koncepce upravená Obecně závaznou vyhláškou obce č. 3/2001 (upravující systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a systém nakládání se stavebním odpadem) v platném znění.

- V rámci lokality Z1/3 je nezbytné (v rámci pozemků veřejných prostranství) umístit minimálně jedno stanoviště pro vytříděné složky využitelných odpadů.

d.3) Občanská vybavenost

- Stávající občanská vybavenost v území je změnou č.1 respektována.

- Samostatné plochy občanského vybavení nejsou změnou ÚP vymezeny.

- Do plochy Z1/3 je žádoucí včlenit pozemky souvisejícího občanského vybavení např. hřiště pro děti, tenisové kurty, squash, klubovny, minigolf ap.ř. i pozemky pro budovy obchodního prodeje (o výměře < 1000 m2).

d.4) Veřejné prostranství

- Stávající veřejná prostranství (§34 zákona č.128/2000, o obcích) jsou změnou č.1 respektována.

- Změnou č.1 je vymezena plocha veřejného prostranství Z1/1. Tato plocha zajistí propojení stávajícího návesního prostoru a pozemků veřejných prostranství navržených v rámci R 05 (dle ÚP). Plocha bude zahrnovat pozemky související dopravní infrastruktury a občanského vybavení, slučitelného s účelem veřejného prostranství.

- Další pozemky veřejného prostranství budou součástí vymezených zastavitelných ploch bydlení Z1/2, Z1/3.

- Vzhledem k rozsahu a umístění lokality Z1/3, která se nachází již zcela mimo hlavní veřejné prostory sídla, je potřeba v rámci této lokality rozvíjet hierarchii veřejných prostranství odpovídající velikosti lokality a žádoucí kvalitě urbánního prostředí. Veřejný prostor je třeba rozvíjet s důrazem na jeho pobytovou funkci, v žádném případě se nesmí omezit pouze jako nutné dopravní koridory.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů ap.

e.1) Koncepce uspořádání krajiny (včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití)

Není obsahem změny č.1 ÚP

e.2) Územní systém ekologické stability

Územním plánem vymezený ÚSES není změnou č. 1 dotčen.

e.3) Prostupnost krajiny

Dle historických map (mapy PK, mapy III. vojenského mapování) severní část zastavitelné plochy Z1/3 lemovala polní cesta, která zaručovala vstup k polní trati na pozemky situované od lokality severním směrem. Byla rovněž spojnicí (zkratkou) mezi cestami vedoucími k samotě Týnice. V souvislosti s rozvojem v rámci plochy Z1/3 je navržena obnova této účelové komunikace včetně doprovodné krajinné zeleně (alej). Zlepší se nejen prostupnost krajiny, ale dojde ke vzniku nezbytného nárazníkového prostoru mezi částí zastavitelnou - obytnou a částí nezastavitelnou - intenzivně zemědělsky obhospodařovanou. Zároveň se zvýší rozmanitost (diverzita) krajiny - vznik znatelné objemové linie v krajině, vylepší se místní mikroklimatické podmínky a zajistí přístup k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům - polní trati. Pozemek účelové komunikace je součástí stávajících zemědělských ploch.

e.4) Protierozní opatření

Změna č.1 ÚP neřeší protierozní opatření v krajině.

e.5) Ochrana před povodněmi

- Pro drobný vodní tok v kontaktu s lokalitou Z1/2 není stanoveno záplavové území.

- Pro výstavbu v lokalitě Z1/2 je stanovena podmínka pro nezastavitelnost podél koryta vodního toku tzn. zachovat volné nezastavěné území o šíři minim. 6 m od břehové čáry. Toto provozní pásmo slouží pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby koryta vodního toku.

- Záplavová území nejsou v lokalitách změn sledována.

- Samostatné plochy pro opatření proti povodním nejsou vymezeny.

e.6) Rekreace

Změnou č. 1 nejsou stanoveny návrhy související s rekreačním využitím krajiny.

e.7) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů. Ochrana horninového prostředí není změnou č.1 dotčena.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

Cílem je navrhnout funkční a prostorové regulativy tak, aby nebyly v kontrastu s měřítkem i charakterem stávající zástavby.

f.1) Využití ploch

(1) Uspořádání funkčního využití ploch je stanoveno v hlavním výkresu změny č.1.

(2) Změna č.1 vymezuje tyto druhy ploch z hlediska funkčního využití:

1. plochy bydlení (§ 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí

Do ploch bydlení z hlediska hlavního účelu využití jsou zahrnuty:

- pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství

- Plochy bydlení je přípustné využívat pro účely hlavního využití a dále pro: občanského vybavení (např. zařízení obchodu, klubovny, dětská hřiště, sportovní plochy) s výjimkou pozemků obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m2

- Plochy je podmíněně přípustné využívat pro: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (za předpokladu splnění podmínek podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

- Nepřípustné vše ostatní.

1. plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství.

Do ploch veřejných prostranství z hlediska hlavního účelu využití stávající i navrhované pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Plochy veřejných prostranství je přípustné využívat pro účely hlavního využití a dále pro: pozemky souvisejícího občanského vybavení slučitelného s účelem veřejných prostranství (např. zařízení maloobchodu ap.)

- Nepřípustné vše ostatní.

f.2) Podmínky prostorového uspořádání

(1) Změnou č.1 jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

a) Závazné regulativy:

- Pro zastavitelnou plochu Z1/3 je stanoven minimální počet RD - 75 (odpovídá hustotě osídlení 20 obyv./ha).

- Pro rozvojovou lokalitu R 04 (v kontaktu se Z1/3) je stanoven minimální počet RD - 2

(odpovídá hustotě osídlení 20 obyv./ha).

- Pro plochu Z1/3 je stanoven závazný regulativ - zastoupení pozemků veřejných prostranství bude minimálně 20%.

- Pro zastavitelné plochy Z1/2 a Z1/3 je stanovena výšková regulace zástavby: max. 2 nadzemní podlaží (max. 3 nadzemní podlaží - v případě zastřešení šikmou střechou a využití podkroví).

b) Směrné regulativy:

- Pro plochu Z1/3 je doporučeno volit různé typy rodinného bydlení tj. izolované rodinné domy v kombinaci s dvojdomy a eventuelně řadovou zástavbou.

g) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Změnou č. 1 ÚP nejsou navrženy.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V rámci změny č. 1 jsou vymezeny tyto navržené veřejně prospěšné stavby (VPS): VD

i) Údaje o počtu listů územního plánu (změny) a počtu výkresů k němu připojené grafické části

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU: vázaná A3, (9 listů)

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU:

číslo výkresu název měřítko

V.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ 1 : 5000

V.2 HLAVNÍ VÝKRES 1 : 5000

V.3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, 1 : 5000

OPATŘENÍ A ASANACÍ

V.4 VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) 1 : 5000

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. ROZŠÍŘENÍ TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.):

b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnost

* Územní studie (zastavovací plán) je podmínkou pro rozhodování v zastavitelné ploše Z1/3.

Lhůta pro pořízení studie: ........... 2 roky od vydání změny č.1 ÚP.

Územní studie (půdorysný zastavovací plán doplněný hmotovým vymezením) musí na odborně vysoké úrovni zohlednit všechna kritéria tj. prostorová, funkční i ekonomická s cílem vytvořit kvalitní urbánní prostředí v zastavitelné ploše.

d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby)

(viz. grafická část - výkres V.4)

Návrh etapizace výstavby v rámci zastavitelné plochy Z1/3 (cca 12 RD) S ohledem na potenciál rozvoje sídla je stanovena etapizace postupné výstavby RD v zastavitelné ploše Z1/3. Jsou navrženy dvě etapy. Část Z1/3A (východní - blíže k obci) bude spadat pod první etapu a zbylá část Z1/3B pod druhou etapu.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Vymezení ploch řešených změnou

Změnou č. 2 se vymezují tyto funkční plochy:

a) plocha občanské vybavenosti označená v grafické části této změny Z2-1.

b) dopravní plochy a komunikace označená v grafické části této změny Z2-2.

c) území bydlení - rodinné domy (Br) označená v grafické části této změny Z2-3.

d) území bydlení - rodinné domy (Br) označená v grafické části této změny Z2-4 (lokalita v ÚPO ozn. R05).

e) smíšené území venkovské (Bv) označená v grafické části této změny Z2-5.

f) území bydlení - rodinné domy (Br) označená v grafické části této změny Z2-6.

g) plocha zeleně - veřejná zeleň označená v grafické části této změny Z2-7.

h) plocha rekreace (R) označená v grafické části této změny Z2-9.

2. Regulativy ploch s oddílným funkčním využitím

Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1. a) - g) platí regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce Obce Kounice (usnesení zastupitelstva č. 24 dne 14.12.2005).

Pro plochy 1.h) je navržen nový regulativ uvedený v odstavci 6.

3. Návrh zastavitelných ploch

Funkční plocha Z2-2 se zařazuje do zastavitelných ploch.

4. Návrh ploch přestavby

Funkční plochy Z2-1, Z2-3, Z2-5, Z2-6, Z2-7, Z2-9 se zařazují do

přestavbových ploch.

5. Plochy s prověřením změn jejich využití územní studií

Změnou č.2 jsou vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu zastavitelné plochy Z2-4 (v územním plánu rozvojová lokalita R 05).Předmětem řešení územní studie bude mj. návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků (včetně % zastavitelnosti, výškové hladiny zástavby) a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Lhůta pro pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem je stanovena na 5 let od vydání změny č. 2 územního plánu obce.

6. Stanovení podmínek pro funkční využití ploch

Změnou jsou pro lokalitu Z2-9 vymezeny nové plochy z hlediska funkčního využívání:

Plochy rekreace (R)

Plochy rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci o rozloze max. 40 m2,

přípustné využití: drobné účelové stavby do 25 m2, pozemky zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky krajinné zeleně, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

podmíněně přípustné využití: Do ploch rekreace lze zahrnout pozemky dalších staveb a zařízení (např. občanského vybavení), které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. V OP dálnice prokázat, že nedojde k překročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

nepřípustné využití: Vše ostatní.

podmínky prostorového uspořádání: Výšková hladina zástavby max. 1 N.P. + podkroví. Respektovat opatření ve způsobu odváděných dešťových vod, s přednostním využitím zasakování či retence.

7. Stanovení podmínek pro využití ploch řešených změnou

Označení plochy: Z2-1

Funkční využití: plocha občanské vybavenosti

Další podmínky: Plocha pro účely rozšíření - přístavby základní školy Kounice.

Ve smyslu platných regulativů je umožněno plochu využít i pro sportovní účely.

Označení plochy: Z2-2

Funkční využití: dopravní plochy a komunikace

Další podmínky: Plocha pro novou místní komunikaci ke koncové zástavbě vymezené změnou č. 1 (lokalita Z1/2). Komunikace bude křížit silnici III 24515. Normové požadavky na křížení MK se silnicemi musí být splněny. Komunikaci ukončit obratištěm či napojit na obslužný systém v kontaktním území určeném pro zástavbu.

Označení plochy: Z2-3

Funkční využití: Území bydlení - rodinné domy (Br)

Další podmínky: Úprava dle skutečného využívání - stavu dle evidence KN.

Označení plochy: Z2-4

Funkční využití: Území bydlení - rodinné domy (Br)

Další podmínky: Požadavek na zrušení závazného členění lokality R05. Lokalita bude prověřena územní studií. V ploše budou vymezeny související plochy veřejného prostranství ve smyslu platných prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu. Návrh musí zohlednit existenci veřejného pohřebiště v blízkosti. Nutno respektovat stávající vedení inženýrských sítí nebo navrhnout jejich přeložku. Ponechat (ve smyslu stávajícího ÚP) rezervu pro umístění nové trafostanice.

Označení plochy: Z2-5

Funkční využití: smíšené území venkovské (Bv)

Další podmínky: Úprava dle skutečného využívání - neveřejný (oplocený) pozemek.

Označení plochy: Z2-6

Funkční využití: Území bydlení - rodinné domy (Br)

Další podmínky: Plocha pro stavbu 1 rodinného domu v zahradě. Podmínkou zastavitelnosti je vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, které bylo pro rozvojovou lokalitu R01, na kterém se plocha nachází, vydáno. Zároveň musí být realizována náhradní veřejná zeleň v ploše Z2-7.

Označení plochy: Z2-7

Funkční využití navržené: plocha zeleně - veřejná zeleň

Další podmínky: Návrh plochy veřejné zeleně pro volnočasové aktivity (naučná stezka, cyklotrasa, posezení) poblíž vodoteče v kontaktu s lokalitou R 01.

Označení plochy: Z2-9

Funkční využití: Plocha rekreace (R)

Další podmínky: Záměr (stavba pro rekreaci) je podmíněn prověřením hlukové zátěže území v rámci navazujících správních řízení.

8. Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů

Textová část návrhu změny č.2 ÚPO Kounice má 5 číslovaných stran. Součástí změny č. 2 územního plánu Kounice jsou tyto výkresy grafické části: Výkres základního členění území (výřezy M1 : 5000); Hlavní výkres (výřezy M1 : 5000).

B. **Textová část**

**1. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu obce Kounice**

Platný územní plán byl schválen v r. 2005. Od té doby byl 2x měněn. V roce 2013 Městys Kounice mimo jiné obdržel žádost na pořízení změny platné územně plánovací dokumentace, kterou je Územní plán obce Kounice. V souladu ustanovení § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, v září 2013 zpracoval Úřad Městyse Kounice stanovisko pořizovatele k návrhům podaným na pořízení změny č. 3 Územního plánu obce Kounice (dále jen ÚPO).

O pořízení změny č. 3 ÚPO Kounice pak rozhodlo Zastupitelstvo Městyse Kounice na základě ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona. V rámci plnění úkolů v samostatné působnosti pak byla zastupitelem pro územní plán určena paní Miroslava Sochrová, starostka městyse. K projektování předmětné změny č. 3 Územního plánu obce Kounice byla vybrán a vyzván Ing. arch. Petr Průša.

Na základě projektantem předaných doplňujících průzkumů a rozborů pak Úřad městyse ve spolupráci s určeným zastupitelem, zpracoval návrh zadání změny č. 3 ÚPO Kounice. Návrh zadání byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhlášky). Pořizovatel dále požadavek na zpracování předmětné změny vyhodnotil z hlediska následného naplnění § 55 odst. 4 stavebního zákona, cituji: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již zastavitelného plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch,“ a konstatuje, že návrh předmětné změny není v rozporu s tímto ustanovením, neboť v rámci jeho jednotlivých dílčích návrhů dojde pouze k jednomu dílčímu rozšíření zastavitelného území, a to o „plochu zahrad k bydlení“ označenou Z3/6 (o výměře cca 600m2), jejíž přiřazení k pozemku stavební parcely se stavbou nadměrně rozsáhlého domu má za cíl zvýšit komfort bydlení. V případě ostatních změn se již nejedná o vymezování dalších zastavitelných ploch, ale o změnu v jejich funkčním využití (plochy změn označené Z3/2 až Z3/5) a v případě změny Z3/1 o změnu etapizace výstavby v ploše, která byla v rámci platné územně plánovací dokumentace včetně jejich změn již jako zastavitelná vymezena.

Veřejnou vyhláškou čj.: 2013/286 ze dne 14. 10. 2013 bylo oznámeno projednání návrhu zadání změny č. 3 ÚPO Kounice k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách úřadu městyse Kounice, a to jak v deskové skříňce úřadu, tak i na internetových stránkách http://www.kounice.cz.

Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání změny č. 3 ÚPO Kounice č.j.2013/287 ze dne 14. 10. 2013. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání změny č. 3 ÚPO Kounice, a to do 30ti dnů ode dne obdržení návrhu zadání změny č. 3 ÚPO Kounice, sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování podávání podnětů. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Na základě výsledků projednání návrhu zadání –t.j. na základě uplatněných požadavků a podnětů, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání podle ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil a přeložil ZM ke schválení.

Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem Městyse Kounice dne 27. 11. 2013.

Tento bod bude dále doplněn pořizovatelem po projednání návrhu změny, po posouzení návrhu krajským úřadem a na základě výsledků řízení o změně č. 3 územního plánu obce Kounice.

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

**2.1. Z Politiky územního rozvoje České republiky schválené 20. 7. 2009 pod č. 929** (dále jen PÚR), pro změnu č. 3 vyplývají tyto požadavky:

Řešeného území se týkají některé z republikových priorit, uvedených v kapitole 2.2. PÚR. Zpracovaná změna svými návrhy provedenými v jednotlivých kapitolách, tak svými komplexními návrhy reaguje především na níže uvedené body:

Bod (14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ ⇒ *Jednotlivé návrhy, respektive drobné dílčí změny, tak jak byly provedeny, zachovávají celkovou stávající urbanistickou koncepci stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhované změny nemají zásadní vliv na krajinný ráz; ráz urbanistické struktury městyse se nemění a zůstává zachován podle koncepce nastavené v platné územně plánovací dokumentaci.*

**Bod (16)** „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavkům, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. ⇒ *Změna hledá rozvoj ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli, na jejichž požadavky reaguje s tím, že po posouzení konkrétních záměrů bylo navrženo vhodné komplexní řešení zohledňující mimo jiné i reálné skutečnosti v současném právním stavu ve využívání pozemků, které budou mít za následek zvýšení pohody - kvality bydlení zvýšením plochy zahrad u stávajících rodinných domů, přičemž navrhované změny zásadním způsobem nezhoršují stav i hodnoty v území - dopravní obslužnost v řešeném území, které lze z hlediska současného stavu zastavění označit za stabilizované, byla shledána jako vyhovující a dostatečná a přístup do volné krajiny zůstává rovněž zajištěn.*

**Bod (19)**  „..Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj.“⇒ *Navrhovaná změna ctí ochranu nezastavěného území, neboť kromě jedné plochy na rozšíření zastavitelného území pro plochy zahrad k bydlení (Zb) s cílem zlepšení komfortu bydlení, jsou všechny ostatní změny součástí zastavěného, popřípadě v platné územně plánovací dokumentaci již vymezeného zastavitelného území. Vlastní návrh změny Z3/5 (změna veřejného prostranství na plochu pro bydlení) sleduje provedení návrhu účelného využívání a uspořádání území, jehož cílem jsou úspornější nároky na veřejný rozpočet městyse. Městys byl v tomto případě veden skutečností, že v předmětné* lokalitě*„Na Vinici“, které se navrhovaná změna dotýká, se nachází dětské hřiště vybudované a udržované městysem, které pro území této lokality bude sloužit i do budoucna. Městys se v současné době stará a udržuje několik veřejných prostranství, přičemž severně od lokality „Na Vinici“ - v její přímé návaznosti připravuje postupné vybudování a úpravu podstatně větší plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích v rozsahu, který je z pohledu obce jako větší celek lépe udržovatelný a z hlediska nákladů veřejného rozpočtu úspornější, než vlastní plocha Z3/5.*

Bod (28) „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.“ ⇒ *Změny v území navazují na koncepci stanovenou platnou územně plánovací dokumentaci a rozhodně nevytváří předpoklad pro nevhodná řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech. Nové požadavky na budování veřejné infrastruktury u ploch změn navrhovaných v zastavěném území (Z3/2 až Z3/5) a u změny Z3/6, která bude sloužit pouze jako zahrada k bydlení, nejsou nárokovány. U plochy Z3/1 byla veřejná infrastruktura potřebná pro vybudování a napojení staveb rodinných domů na základě vydaných povolení již zainvestována.*

Z kapitoly 3. PÚR „Rozvojové osy a oblasti“ pro zpracovanou změnu vyplývají zejména tyto skutečnosti uvedené v následujících bodech:

**Bod (40)** „OB1 Rozvojová oblast Praha“ – území je ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy..“, pro které vyplývá úkol uvedený pod **Bodem (39) a)** „ Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury..“ ⇒ *Předmětná změna požadavky na intenzivní využívání území beze zbytku naplňuje.*

**2.2. Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** (dále jen ZÚR) pro vlastní zpracování změny č. 3 ÚPO Kounice, vyplývají tyto požadavky uvedené v ZÚR: **v kapitole 1. „Stanovení priorit územního rozvoje kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“** pod body:

1. Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území. ⇒ *Navržené změny v území nejsou v rozporu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v kapitole 1. vydaných ZÚR.* *Jednotlivé dílčí změny svým rozsahem ani charakterem nenarušují původní koncepci platné územně plánovací dokumentace způsobem, který by zásadně ovlivňoval podmínky pro stanovené pro vyvážený rozvoj území městyse v platné územně plánovací dokumentaci.*
2. Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností ve vymezených rozvojových oblastech…Přitom se soustředit zejména na posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel…⇒ *Navržené změny v území svým charakterem nenarušují stabilizaci ani rozvoj hospodářských činností vymezených v platné územně plánovací dokumentaci. Dílčími návrhy jednotlivých změn provedenými v rámci zastavěného území a v jednom případě včetně návrhu na rozšíření zastavitelného území dochází k posílení kvality obytného prostředí pro zdejší užívající obyvatele. Funkční a urbanistická celistvost sídla daná v platné územně plánovací dokumentaci není navrhovanými dílčími změnami narušena.*

**V kapitole 2. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu“,** podle které je městys Kounice součástí **rozvojové oblasti OB1 Praha**, jsou stanoveny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území pod body:

(12) d) Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny. ⇒ *Tato zásada je platnou územně plánovací dokumentací naplněna. V dosud platné územně plánovací dokumentaci ÚPO Kounice včetně jejich změn, byl stanoven rozsah zastavitelných ploch odpovídající skutečnosti, že správní území Kounice podle dokumentací PÚR a ZÚR leží v rozvojové oblasti OB1 Praha a v níž byl zároveň navrhovaný rozvoj posouzen ve vztahu ke stávající veřejné infrastruktuře, a to jak dopravní, technické, tak i ve vztahu k občanskému vybavení obce. Navrhovaná změna z této stanovené koncepce vychází a zároveň ji respektuje, neboť s ohledem na svou povahu nemění ani stanovené směry rozvoje a rovněž tak neobsahuje ani žádné návrhy na rozvoj veřejné infrastruktury.*

**V kapitole 4. „Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu“** v bodě:

(126) ZÚR zpřesňují koridory pro vysokorychlostní tratě na území Středočeského jako koridory pro veřejně prospěšné stavby: b) D202 pro trať Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany. ⇒ *Předmětný koridor pro umístění vysokorychlostní železniční trati vedoucí v extravilánu městyse, konkrétně v jeho severní části je v platné územně plánovací dokumentaci respektován a to v obou navrhovaných variantách a dílčími změnami nacházejícími se uvnitř zastavěného, popřípadě zastavitelného území (respektive na jeho západní hranici) zůstává i nadále nedotčen.*

(139) ZÚR navrhují na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů: koridor pro umístění stavby D144 – silnice II/272: Kounice, obchvat. ⇒ *Předmětný koridor pro umístění obchvatu městyse vedoucí v extravilánu městyse, konkrétně v jeho východní části je v platné územně plánovací dokumentaci respektován a dílčími změnami nacházejícími se uvnitř zastavěného, popřípadě uvnitř zastavitelného území (respektive na jeho západní hranici) zůstává i nadále nedotčen.*

**2.3 Z hlediska dalších širších územních vztahů** s ohledem na charakter jednotlivých dílčích změn nacházejících se uvnitř správního území městyse, nevyplývají pro řešení širších územních vztahů žádné zvláštní požadavky a lze předpokládat, že navrhované dílčí změny nevyvolají ani v budoucnu střety se sousedními obcemi.

**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**

Za uplynulé období byla veškerá stavební činnost v obci řízena koncepcí schváleného územního plánu.

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 a úkoly v § 19 stavebního zákona. Hlavním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, se kterým není zpracovaná změna v rozporu, neboť návrhem změny v etapizaci u plochy Z3/1 se pro část zastavitelné plochy vymezené již platnou územně plánovací dokumentací pro výstavbu rodinných domů, vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území navržený v platné územně plánovací dokumentaci. Důvody podporující provedení změny etapizace jsou uvedeny v kapitole 7. a 9. tohoto odůvodnění. Navrhované změny Z3/2 až Z3/5 jsou pouze dílčími plochami změn malého rozsahu uvnitř zastavěného území, které reagují na přílišnou podrobnost platné územně plánovací dokumentace, nacházející se v úrovni územního rozhodnutí. Navržené změny narovnávají právní stav v území a s ohledem na výše uvedené opět nejsou v rozporu s požadavkem vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Za zásah do udržitelného rozvoje území nelze považovat ani změna Z3/6, která je jako jediná návrhem na rozšíření zastavitelné plochy zahrad určených k bydlení za účelem zvýšení komfortu bydlení u stávajícího rodinného domu. Navrhovaná změna naplňuje ust. § 18 odst. 2 stavebního zákona, neboť svým komplexním řešením reaguje na nové skutečnosti v území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Navrhovanou změnou orgán územního plánování podle ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona naplnil požadavek na zajištění koordinace veřejných a soukromých záměrů změn v území.

Ochrana hodnot území uvedená v ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona je zajištěna, neboť návrh změny č. 3 ÚPO Kounice s ohledem na charakter jejich jednotlivých výše uvedených změn ochranu hodnot území stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci včetně jejich změn, nemění ani jinak zásadním způsobem neovlivňuje. Jediným návrhem na rozšíření zastavitelného území do „volné krajiny“, bezprostředně však navazující na zastavěné území, je návrh plochy Z3/6, v němž se jedná o návrh plochy zahrad k bydlení provedený na stávající ploše trvalého travního porostu, v současné době již využívaného jako zahrada.

Z úkolů územního plánování uvedených v § 19 stavebního zákona, se zpracovaná změna č. 3 ÚPO Kounice vzhledem k povaze svých dílčích změn týká pouze písm. e), f), i) a j). Podle § 19 písmene e) stavebního zákona změna č. 3 ÚPO Kounice v návrhu výroku stanovuje podmínky pro provedení změn v území. Podle § 19 písmene f) stavebního zákona navrhovaná změna při provedení vyhodnocení využití navrhovaných zastavitelných ploch, uvedeném v kapitole 9. tohoto odůvodnění, a s přihlédnutím ke skutečnému právnímu stavu v území, (vydané a zrealizované rozhodnutí stavebního úřadu na dělení pozemků a umístění stavby komunikace, vodovodního a kanalizačního řadu, dešťové kanalizace, STL plynovodu a veřejného osvětlení) částečně mění návrh v etapizaci stanovené v platné územně plánovací dokumentaci.

Návrh změny Z3/6 pozitivně reaguje na úkol územního plánování uvedený v § 19, písm. i) stavebního zákona tím, že stanovuje podmínky pro návrh kvalitního bydlení, tím že ke stávajícímu značně rozsáhlému stavebnímu pozemku rodinného domu navrhuje odpovídající plochu pro vytvoření zázemí – zahrady k bydlení.

Návrh změny Z3/6 rovněž naplňuje ust. § 19 písmene j) stavebního zákona, neboť je svým způsobem reaguje na požadavek vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Tento požadavek bude reálně možné naplnit tím, že v současné době se udržování roztříštěných ploch veřejných prostranství jeví pro obec jako ekonomicky nevýhodné a jejich udržování pak jako problematické. V případě návrhu změny Z3/6 tak bude nevyhovující a plošně malá část veřejného prostranství nahrazena kompaktní a z pohledu obce tak i lépe ekonomicky udržovatelnou plochou veřejné zeleně severně od lokality Na Vinici, v jejíž přímé návaznosti připravuje obec postupné budování a upravování ploch veřejné zeleně na veřejných prostranstvích v rozsahu, který je z pohledu obce dostačující nejen pro tuto lokalitu.

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

Změna č. 3 ÚPO Kounice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 tohoto zákona. Při projednávání a vydání návrhu změny se postupuje podle platného stavebního zákona, obsah změny vychází z měněné územně plánovací dokumentace a je přiměřený. Těmto skutečnostem zpracovaný návrh změny č. 3 ÚPO Kounice plně odpovídá.

Navrhovaná změna je rovněž v souladu s ust. §§ 3 a 13 vyhlášky a přílohou č. 7 k vyhlášce a vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 3 ÚPO Kounice včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, a v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami:

* Změna č. 3 ÚPO Kounice byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.
* O pořízení změny č. 3 ÚPO Kounice rozhodlo zastupitelstvo obce v souladu se stavebním zákonem.
* Návrh zadání změny č. 3 ÚPO Kounice byl zpracován v souladu s ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a následně projednán podle ust. § 47 odst. 2 – 3 téhož zákona a následně byla výsledná verze návrhu zadání změny č. 3 ÚPO Kounice ve smyslu ust.§ 47 odst. 4 upravena a ve smyslu ust.§ 47 odst. 5 předložena zastupitelstvu ke schválení.
* Návrh změny č. 3 ÚPO Kounice vychází z průzkumů a rozborů provedených pro část území městyse řešenou změnou, doplňujících průzkumů při jejím zpracovávání, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Český Brod, aktualizovaných v roce 2012.
* Požadavek na naplnění ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona nebylo vzhledem ke specifice navrhovaných změn třeba nijak zvlášť vyhodnocovat, neboť navrhovanou změnou nedochází k vymezování dalších zastavitelných ploch, které jsou vymezeny v platné územně plánovací dokumentaci územního plánu obce Kounice včetně jeho změn. Potřeba na vymezení této jedné navržené zastavitelné plochy pak byla provedena v kapitole 7. a 9. tohoto odůvodnění.
* Ochrana nezastavěného území je v rámci navrhované změny zajištěna, neboť vyjma jednoho dílčího návrhu na rozšíření zastavitelného území pro plochy zahrad k bydlení (Zb) se jedná o změny prováděné v zastavěném popřípadě v zastavitelném území platné územně plánovací dokumentace.
* Rozsah změny č. 3 ÚPO Kounice je přizpůsoben rozsahu územního plánu obce Kounice, který schválilo zastupitelstvo usnesením ze dne 14. 12. 2005.
* Změnou č. 3 ÚPO Kounice dochází k doplnění závazných podmínek využití ploch, stanovených ve výrokové části změny č. 3 ÚPO Kounice, kterými se pro navrhovanou zastavitelnou plochu stanovují závazné regulativy doplňující původní text obecně závazné vyhlášky (nyní opatření obecné povahy) včetně jeho změn.
* Výkresová část změny č. 3 ÚPO Kounice byla zpracována tak, aby zajišťovala provázanost s dosud platnou dokumentací územního plánu obce Kounice včetně jeho změn. Rovněž je zachováno měřítko výkresů schváleného územního plánu obce a jejich struktura. Výkresy byly zpracovány tak, aby optimálně zobrazily navrhované změny. Navíc je skladba výkresů doplněna o výkres základního členění území obce.
* Změna č. 3 ÚPO Kounice naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území nacházejícího se v rozvojové oblasti OB1 Praha a jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem chrání přírodní prostředí.
* Změna č. 3 ÚPO Kounice je pořizována v souladu s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona; projednání a vydání formou opatření obecné povahy bylo navrženo. Na obsah lze vztáhnout nový stavební zákon jen přiměřeně s ohledem na skutečnost, že i po změně č. 3 ÚPO Kounice zůstává tato územně plánovací dokumentace územním plánem obce a nestává se územním plánem podle nového stavebního zákona. I v ostatních ustanoveních jsou nové právní předpisy respektovány.
* Posouzení souladu s aktuálními územně analytickými podklady platnými v době zpracování předmětné změny bylo provedeno. Nesoulad s těmito územně plánovacími podklady nebyl shledán, stejně jako z aktuálních ÚAP nevyplývá žádný požadavek na řešení předmětné změny.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č. 3 ÚPO Kounice byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění s možností využití doplnění regulativů (podmínek) uvedených v platné obecně závazné vyhlášce vydané k územnímu plánu obce (nyní opatření obecné povahy) Kounice a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

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

Doplní pořizovatel až po projednání návrhu změny č. 3 územního plánu obce Kounice.

**6. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Zadání změny bylo schváleno Zastupitelstvem Městyse Kounice dne 27. 11. 2013.

Vyhodnocení zadání:

* úkoly kapitoly a) zadání týkající se splnění a vyhodnocení požadavků vyplývajících pro řešení změny č. 3 ÚPO Kounice z republikových priorit Politiky územního rozvoje ČR 2008 byly zapracovány do textové části odůvodnění návrhu změny,
* úkol kapitoly a) zadání týkající se skutečnosti, že městys Kounice je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha, který pro řešení změny č. 3 ÚPO Kounice vyplývá ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byl v textové části odůvodnění návrhu změny rovněž zohledněn; stejně jako byly respektovány a vyhodnoceny požadavky vyplývající ze stanovených priorit územního plánování Středočeského kraje,
* z aktualizovaných územně analytických podkladů dle kapitoly a) zadání pro vlastní zpracování návrhu změny nevyplynul žádný požadavek,
* úkol z kapitoly a) zadání na vymezení hranice zastavěného území byl ve smyslu ustanovení § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů naplněn,
* úkol z kapitoly a) zadání na respektování stávajícího občanského vybavení byl respektován; požadavek na vymezení dalšího občanského vybavení nebyl vznesen, ve stejném duchu byla naplněna i instrukce týkající se ochrany kulturního dědictví či širších územních vztahů, neboť tyto nejsou návrhem změny dotčeny,
* úkol z kapitoly a) zadání na prověření návrhu částečné změny v etapizaci vymezené změnou č. 1 v ploše Z1/3 byl splněn. V návrhu změny č. 3 ÚPO Kounice byl prověřen a na základě prověření pak byl proveden částečný návrh ve změně etapizace, a to tak, aby návrh plochy byl z hlediska obsloužení v rámci veřejné infrastruktury ucelený a na zbývající části nezávislý,
* úkol z kapitoly a) zadání na prověření možnosti rozšíření zastavitelného území v jihozápadní části plochy R01 o pozemek trvalých travních porostů v kategorii louky a pastviny navazující na zastavěné území byl splněn; pozemek byl v rámci změny Z3/6 zařazen do ploch bydlení - rodinné domy (Br).
* úkol z kapitoly a) zadání na prověření dalších dílčích změn malého rozsahu uvnitř zastavěného území obce, nacházejících se v ploše R01 byl rovněž splněn; byly navrženy tyto změny:

Změna Z3/2 navrhla změnu plochy pro dopravu – místní komunikaci se na části pozemku číslo 1104/73 na území bydlení – rodinné domy (Br).

Změna Z3/3 navrhla změnu plochy pro dopravu – účelová komunikace se na části pozemku 1104/223 na území bydlení – rodinné domy (Br).

Změna Z3/4 navrhla změnu plochy pro dopravu – místní komunikaci se na části pozemku 1104/213 na území bydlení – rodinné domy (Br).

Změna Z3/5 navrhla změnu plochy pro veřejné prostranství se na části pozemku 1104/251 území bydlení – rodinné domy (Br).

* úkol z kapitoly a) zadání na respektování stávající koncepce veřejné infrastruktury byl respektován, stejně jako skutečnost, že změnou etapizace byla potvrzena platnost zainvestovaných rozvodů veřejné infrastruktury,
* úkol z kapitoly a) zadání na respektování komplexního řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) byl respektován; návrhy regionálního a nadregionálního ÚSES do správního území městyse Kounice nezasahují, do návrhů lokálního ÚSES se změnou č. 3 ÚPO Kounice nezasahuje,
* úkol z kapitoly a) zadání, aby byly respektovány požadavky na koncepci uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci, byl splněn; předmětná změna se vyjma návrhu nové zastavitelné plochy Z3/6 týká pouze ploch v zastavěném, eventuálně v zastavitelném území, a koncepce uspořádání krajiny se proto nemění, ze stejného důvodu nejsou proto upřesňovány ani cílové charakteristiky krajiny,
* úkol z kapitoly b) zadání byl naplněn: požadavek na vymezování ploch a koridorů územních rezerv nebyl vznesen,
* úkol z kapitoly c) zadání byl naplněn: požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací nebyl vznesen,
* úkol z kapitoly d) zadání byl naplněn: požadavek na prověření a vymezení plocha koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nebyl vznesen; změnou č. 3 se vypouští požadavek na vypuštění územní studie z důvodu….
* úkol z kapitoly e) zadání byl splněn: požadavek na řešení variant nebyl vznesen,
* úkoly z kapitoly f) byly naplněny: dokumentace návrhu změny č. 3 ÚPO Kounice byla odevzdána v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a na CD nosiči, obsahová část odůvodnění změny odpovídá požadavkům zadání, výkresy byly zpracovány nad měřítkem katastrální mapy, je respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací, není měněna původní obsahová struktura, měřítka výkresů jsou v souladu s platným územním plánem, návrh změny č. 3 ÚPO Kounice je zpracován v souladu se zadáním a platnými právními předpisy,
* úkol z kapitoly g) zadání byl splněn: požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyl vznesen.

**7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

1. **návrh urbanistické koncepce**

Městys Kounice se nachází v jihozápadní části okresu Nymburk. Realizací dálnice D11 (exit Bříství – 4 km), která okrajově zasahuje do správního území městyse, byly podpořeny urbanistické vztahy širšího významu, proto lze území považovat za ovlivněné hlavním městem, což bylo potvrzeno i krajskou dokumentací, která městys Kounice zahrnula do rozvojové oblasti OB1 Praha. Platným územním plánem včetně jeho změn jsou podpořeny extenzivní rozvojové tendence v oblasti bydlení, na které zpracovaná změna svými návrhy reaguje pozitivně tím, že v případě zastavitelné plochy Z3/1, změnou etapizace – převedením části plochy Z1/3 platné územně plánovací dokumentace z druhé etapy do první, podporuje a umožňuje naplnění výše uvedených extenzivních rozvojových tendencí v oblasti bydlení, přičemž navrženou urbanistickou koncepci stanovenou v této dokumentaci s ohledem na drobný rozsah změn zásadně nemění.

Administrativně náleží městys Kounice do správy obce s rozšířenou působností Český Brod.

Městys Kounice si zachoval venkovský charakter daný druhem a měřítkem zástavby, který návrh změny respektuje. Podmínky a zásady urbanistické koncepce stanovené územním plánem se změnou č. 3 ÚP Kounice nemění. Jednotlivé navrhované změny jsou ve své povaze změnami drobného charakteru a ctí zásady základní urbanistické koncepce stanovené v platné územně plánovací dokumentaci.

1. **návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití**

**Nové plochy**, řešené změnou č. 3 se zařazují v souladu s grafickou částí **do zastavitelného území:**

* **Z3/6 plocha bydlení – rodinné domy (Br)**, pozemková parcela číslo 1104/238 v katastrálním území Kounice, nezatížená žádnými limity. Jedná se o trvalý travní porost, jehož navrhované využití pro plochu zahrad k bydlení není v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů, což se potvrdilo i v průběhu projednávání návrhu zadání, kde žádná z dotčených orgánů neuplatnil pro tuto dílčí řešenou změnu žádný požadavek na způsob jejího řešení. Předmětný pozemek, který je v současné době již jako zahrada využíván, navazuje na zastavěné území, s nímž sousedí a je přístupný jak z místní obslužné komunikace, tak i ze strany sousedící parcely, na níž je umístěna stavba plošně rozsáhlého rodinného domu o výměře 376m2. Oba tyto pozemky 1104/238 a 1104/148 mají společného majitele, který je udržuje a stará se o ně. Navrhovanou změnou v tomto případě dojde ke zkvalitnění bydlení, kdy k plošně rozsáhlé stavbě rodinného domu bude navrženo odpovídající zázemí zahrad. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek má menší rozlohu než 2 000 m2, pořizovatel se rozhodl nevymezovat pro ni samostatné specifické využití jako pro zahradu, ale s ohledem na ustanovení § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů ji zahrnul do zastavitelných ploch pro bydlení, které na tuto plochu bezprostředně navazují.

**Mění se funkční využití** následujících ploch :

- **Z 3/2 - plocha pro dopravu – místní komunikaci** se na části pozemku číslo 1104/73 mění na **území bydlení – rodinné domy (Br)**. Pozemek se nachází v zastavěném území městyse. Přístupný je z místní komunikace. V současné době je plocha využívána jako částečně zastavěná plocha pro odstavné stání osobních vozidel a pro rekreaci. Nejedná se samostatný pozemek dle katastru nemovitostí. Umístění a realizace stavby na tomto pozemku je v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením v právní moci.

- **Z 3/3 - plocha pro dopravu – účelová komunikace** se na části pozemku 1104/223 mění na **území bydlení – rodinné domy (Br).** Pozemek se nachází v zastavěném území městyse. Přístupný je z místní komunikace. V současné době je plocha využívána jako zahrada a rekreační plocha. Tento pozemek je propojen se sousedním pozemkem 1104/187. Oba tyto pozemky mají společného majitele.

- **Z 3/4 - plocha pro dopravu – místní komunikaci** se na části pozemku 1104/213 mění na **území bydlení – rodinné domy (Br)**. Pozemek se nachází v zastavěném území městyse a neexistuje důvodný předpoklad, že by touto změnou došlo k znemožnění případného výhledového pokračování přístupu do volné krajiny, se kterým se s ohledem na navazující terénní konfiguraci nepočítá. Pozemek je přístupný z místní komunikace a v současné době je využíván jako zahrada a rekreační plocha. Tento pozemek je propojen se sousedním pozemkem 1104/193. Oba tyto pozemky mají společného majitele.

- **Z 3/5 - plocha pro veřejné prostranství** se na části pozemku 1104/251 mění na **území bydlení – rodinné domy (Br).** Pozemek se nachází v zastavěném území městyse. Přístupný je z místní komunikace. Nejedná se o žádnou stávající plochu veřejného prostranství, pozemek je ve vlastnictví soukromých osob vlastnících sousední parcelu s rodinným domem a podle katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace a je v současné době využíván částečně pro odstavné stání osobních vozidel a částečně pro rekreaci. Plocha veřejného prostranství bude nahrazena v rámci připravovaného záměru na vybudování plochy veřejného prostranství severně od lokality Na Vinici.

**Mění se etapizace** následujících ploch :

* **Z3/1**  - a je přístupná ze silnice III. třídy č. 24515. Zájmové území bylo součástí plochy, pro které bylo předepsáno pořízení územní studie s lhůtou do dvou let od vydání změny č. 1 ÚP Kounice. Vzhledem k marnému uplynutí této lhůty, požadavek na pořízení územní studie pozbyl platnosti. V této době došlo v rámci celé plochy k vydání rozhodnutí o dělení pozemků a k jeho následnému vkladu do katastru nemovitostí. V rámci výše uvedeného rozhodnutí byly odděleny pozemky pro komunikace zajišťující vstupy do zájmového území, a to včetně jejího vnitřního dopravního obsloužení; dále pozemky, které budou plnit funkci veřejných prostranství a také pozemky pro výstavbu rodinných domů. Pro část zájmového území pak bylo vydání územní rozhodnutí o umístění stavby komunikace, vodovodního a kanalizačního řadu, dešťové kanalizace, STL plynovodu a veřejného osvětlení a uvedená veřejná infrastruktura potřebná pro vybudování a napojení staveb rodinných domů v předmětné ploše byla již v souladu s výše uvedenými rozhodnutími zainvestována. Návrh na provedení změny etapizace v části plochy Z1/3 vymezené dosud platnou územně plánovací dokumentací je možný, neboť touto změnou nemůže dojít k žádnému narušení či dokonce ke znemožnění využití ve zbývající části této zastavitelné plochy, neboť v ní byla, jak je z výše uvedeného textu zřejmé, s ohledem na dělení pozemků předem jasně stanovená koncepce a struktura.

Obecný závěr: Koncepce urbanistického řešení, řešení dopravy a technické infrastruktury se změnou nemění, stále je v platnosti koncepce, obsažená ve schváleném územním plánu.

1. **limity využití území včetně stanovených záplavových území**

Stávající limity vyplývající ze schváleného územního plánu jsou změnou č. 3 ÚPO Kounice respektovány a jsou zakresleny v hlavním výkrese platného územního plánu. Novými limity, nevyjádřitelnými v měřítku hlavního výkresu jsou ochranná, popřípadě bezpečnostní pásma technické veřejné infrastruktury vybudované ploše Z3/1.

Záplavové území se v platném územním plánu nevyskytuje.

Území zařazené do změny není zatížené žádnými dalšími ve změně neuvedenými

limity, nevyskytují se střety a problémy, pro které by nebylo možné změnu projednat.

1. návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce dopravy, občanského a technického vybavení je navržena ve schváleném územním plánu obce Kounice a změnou č. 3 ÚPO Kounice se nemění. Vzhledem k povaze změn uvnitř zastavěného a veřejnou infrastrukturou zainvestovaného území, nebylo nutné provádět žádné nové návrhy na budování veřejné infrastruktury. Do stavu pak byly doplněny rozvody veřejné infrastruktury provedené v ploše Z3/1 na základě platných rozhodnutí.

1. vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění území

V katastrálním území se nenachází chráněné ložiskové území ani dobývací prostor. Nevyskytuje se zde poddolované území.

1. **územní systémy ekologické stability (ÚSES)**

Prostorová skladba ÚSES zůstává na území městyse Kounice zachována dle platné územně plánovací dokumentace. Nadřazené systémy ÚSES a to jak regionálního, tak ani nadregionálního charakteru se podle krajské dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje na správním území městyse Kounice nenacházejí.

1. **vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav**

Změnou č. 3 ÚPO Kounice nedochází k vymezování ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav.

1. **požárně bezpečnostní řešení stavby**

Řešení komunikací a technického vybavení je navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, jedná se především o zajištění přístupu a příjezdu ke všem objektům po dostatečně kapacitních komunikacích a zajištění vodních zdrojů pro požární účely, kdy stávající rozvody vodovodu jsou vybudovány jako požární.

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

Příslušné dotčené orgány - Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, na základě stanovisek vydaných v průběhu projednání návrhu zadání změny č. 3 ÚPO Kounice:

* + neuplatnily žádný požadavek na zpracování vyhodnocení změny z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko č.j. 147722/2013 ze dne 24. 10. 2013 vydané podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů),
  + vyloučily významný vliv na EVL a ptačí oblasti (stanovisko č.j. 149 304/203/KUSK ze dne 8. 11. 2013 vydané podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů),

a z tohoto důvodu v této kapitole nejsou obsaženy žádné informace týkající se jak vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí, tak ani vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území, neboť ve smyslu výše uvedeného, nebylo uloženo tato vyhodnocení zpracovávat.

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

Příznivý demografický vývoj obce v posledních deseti letech, kdy v roce 2005 měla obec 973 obyvatel, v roce 2008 již 1083 obyvatel a k 7. 10. 2013 již evidoval městys celkem 1261 obyvatel, včetně přetrvávajícího velkého zájmu o nové pozemky pro bydlení jsou legitimním předpokladem pro to, aby byla naplňována celková urbanistická koncepce rozvoje stanovená v platném územním plánu obce Kounice (včetně změn), která byla postavena především na vytvoření kvalitního obytného prostředí. Z hlediska vyhodnocení účelného využití zastavěného území lze konstatovat, že koncepce využití zastavěného území nastavená v rámci platné územně plánovací dokumentace se zásadním způsobem nemění. V rámci změny č. 3 ÚPO Kounice, dochází uvnitř zastavěného území pouze k dílčím úpravám zohledňujícím především právní stav ve využívání území, a to u návrhů změn Z3/2, Z3/3, Z3/4 a Z3/5 popsaných podrobněji v kapitole 7. b) tohoto odůvodnění.

V rámci naplnění požadavku vyhodnocení vymezení potřeby nových zastavitelných ploch konstatujeme, že k vymezení nové zastavitelné plochy dochází pouze v případě návrhu plochy Z3/6. Návrh na rozšíření zastavitelného území byl v tomto případě určen k prověření z důvodu přiřazení předmětné parcely o výměře 600 m2 k pozemku se stavbou nadměrně rozsáhlého rodinného domu (stavební parcela č. 730 o výměře 736 m2) za účelem rozšíření plochy přilehlé zahrady a tím zvýšení komfortu bydlení. Obě dvě parcely jsou ve vlastnictví téhož majitele. Při návrhu této změny pořizovatel prověřil možnost legalizace tohoto stavu, kdy vlastník rodinného domu již v současné době tuto parcelu jako zahradu k přilehlému rodinnému domu využívá, tak rovněž skutečnost, že takto provedený návrh má oporu ve stavebním zákoně, neboť vytváření podmínek pro kvalitní bydlení je naplněním jednoho z úkolů územního plánování uvedeného v § 19 odst. (1), písm. i) stavebního zákona. S ohledem na skutečnost, že navrhovaná plocha pro rozšíření zastavitelného území není dotčena žádným z omezujících limitů, nebyly v průběhu procesu projednávání návrhu zadání ze strany dotčených orgánů hájících veřejné zájmy v území vzneseny žádné požadavky na způsob jejího řešení a pořizovatel tak v návrhu změny předmětný pozemek o rozloze menší než 2 000 m2 při respektování ustanovení § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území zahrnul do zastavitelných ploch pro bydlení.

Žádné další návrhy na rozšíření zastavitelného území již návrh změny č. 3 ÚPO Kounice neobsahuje. V případě návrhu změny Z3/1 se jedná pouze o změnu v etapizaci výstavby, kde k vymezování nových zastavitelných ploch, které by podléhalo posouzení podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, nedochází. I přes tuto skutečnost pořizovatel oprávněnost požadavku na změnu v etapizaci výstavby prověřil, a konstatuje následující:

* + Odborem výstavby, územního plánování a životního prostředí Městského úřadu v Sadské bylo na předmětné území vydání územní rozhodnutí o dělení pozemků a územní rozhodnutí o umístění stavby komunikace, vodovodního a kanalizačního řadu, dešťové kanalizace, STL plynovodu a veřejného osvětlení. Veřejná infrastruktura potřebná pro vybudování a napojení staveb rodinných domů v předmětné ploše byla v souladu s výše uvedenými rozhodnutími již zainvestována. Pořizovatel již v rámci přípravných prací na návrhu této změny v rámci zpracovaných doplňujících průzkumů a rozborů prověřil reálnou možnost na provedení této změny v etapizaci předmětné plochy ve vztahu k její zbývající části a konstatoval, že s ohledem na platná územní rozhodnutí je zřejmé, že navrhovanou změnou nemůže dojít k žádnému narušení či dokonce znemožnění využití zbytku této zastavitelné plochy, která má na základě dělení pozemků předem jasně stanovenou koncepci a strukturu. S přihlédnutím na finanční prostředky, které byly vynaloženy v souladu s rozhodnutím vydaným věcně a místně příslušným správním orgánem, je v současné době provedení navrhované změny etapizace již jediným možným řešením vzniklé situace.
  + Požadavek na změnu je zcela jistě možné podpořit i ve vztahu ke skutečnému reálnému stavu v naplněnosti – využití zastavitelných ploch pro bydlení navrhovaných platnou územně plánovací dokumentací včetně jejich změn. Pořizovatel konstatuje, že z navrhovaných zastavitelných ploch určených pro bydlení územním plánem obce Kounice včetně jeho změn je v současné době využita již jejich větší část, což ostatně potvrzuje i odpovídající přírůstek obyvatel. Téměř stoprocentně byly využity rozvojové lokality R01, R03, R04, R07, Z1/2. Částečná výstavba je realizována i v I. etapě rozvojové lokality Z1/3, na níž navrhovaná změna etapizace označená Z3/1 bezprostředně navazuje. Ze zastavitelných  ploch vymezených územním plánem obce Kounice tak nebyla dosud využita rozvojová lokalita R16 navrhovaná na území bývalého statku Týnice, jejíž kompletní využití připravuje soukromý investor (v současné době ve stadiu tzv. „zeleného“ projektu nazvaného „Tejnický dvůr“) a rozvojová lokalita R 05 (Z2/4). Požadavek na změnu v etapizaci u plochy Z3/1 je relevantní rovněž nve vztahu ke skutečnosti, že správní území městyse se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha, ve které je třeba reagovat na zvýšené požadavky na změny v území.

**10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Součástí návrhu změny č. 3 ÚPO Kounice podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 334/92 Sb., § 22 ve znění zák. č. 402/2010 Sb.) je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného urbanistického řešení na zemědělský půdní fond. Příloha ZPF k územně plánovací dokumentaci předkládá vyhodnocení předpokládaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a doplňuje údaji dle společného metodického doporučení odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 a dle vyhl. č. 48 ze dne 22. února 2011. Z důvodu posouzení nově navrhovaných ploch ve vztahu k jejich návrhu na zastavěné, (eventuálně zastavitelné území), byla k datu 31. 9. 2013 provedena aktualizace hranice zastavěného území. Navržením plochy Z3/6 nedochází k narušování organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území. Beze změn zůstává zachována síť stávajících zemědělských účelových komunikací, kterými jsou pozemky ZPF obhospodařovány, takže přístup k okolním zemědělsky obhospodařovaným pozemkům nebude omezen. Na navrhované ploše nebyly v minulosti realizovány žádné investice do půdy (odvodnění, závlahy). Celý níže uvedený zábor je tvořen plochou Z3/6 navrhovanou z důvodu vytvoření kvalitního obytného území – návrhu plochy pro bydlení – rodinné domy (Br), kdy u této stávající plochy vedené v katastru nemovitostí jako zemědělský půdní fond v druhu trvalého travního porostu, která je v současné době využívána jako zahrada pro sousední rodinný dům, se v podstatě jedná o legalizaci skutečného stavu v území. Přesto, že je plocha situovaná na půdách s I. třídou ochrany, lze s jejím vymezením výjimečně souhlasit. Předmětná plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území obce a s ohledem na skutečnost, že jejím navržením nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických či odtokových poměrů v území, ani k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, lze tedy konstatovat, že u této plochy nebyl shledán rozpor se zásadami podle § 4 zákona o ochraně ZPF. Návrhem nedochází k narušování krajinné zeleně ani narušení ekologické stability území a z tohoto důvodu lze konstatovat, že krajinářské a ekologické funkce navržené v platné územně plánovací dokumentaci budou v území zachovány.

**Tabulka navrženého záboru ZPF**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| číslo lokality  k.ú. | způsob využití plochy | zábor celk.  m2 | zábor ZPF dle kultur | | | zábor dle tříd ochrany | | | | | | | | | investice do půdy |
| orná | za  hrady | tr.trav. porosty | I. | | II. | | III. | | IV. | | V |
| **Z 3/6**  Kounice | plocha bydlení – rodinné domy | 600 | orná  půda |  |  | 600 |  | |  | |  | |  | | ne |
| **Plochy záboru celkem** | |  |  |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  |

Změna Z3/1 je změnou etapizace v zastavitelné ploše, vymezené takto již platnou územně plánovací dokumentací, ke které bylo vydáno stanovisko dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu – souhlas s odnětím v rámci změny č. 1 ÚPO Kounice. Změny Z3/2, Z3/3, Z3/4 a Z3/5 jsou plochami změn v zastavěném území obce, kde se podle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 zábory lokality do výměry 2 000m2 nevyhodnocují.

Žádná z lokalit změny č. 3 ÚPO Kounice nezasahuje a neovlivňuje pozemky, určené k plnění funkce lesa.

**11. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Doplní pořizovatel po projednání návrhu změny č. 3 ÚPO Kounice.

**12. Vyhodnocení připomínek**

Doplní pořizovatel po projednání návrhu změny č. 3 ÚPO Kounice.