ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Kounice

ODŮVODNĚNÍ

úprava po projednání k vydání

PAFF - architekti

ZÁŘÍ 2012

POŘIZOVATEL:

Město Český Brod
Stavební odbor - územní plánování
Husovo nám. 70, 282 24 Český Brod
zastoupen: paní Ing. Ilonou Kunešovou
tel.: 321 612 139; e-mail:
kunesova@cesbrod.cz

SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Městys Kounice
č.p.127, 289 15 Kounice
zastoupen: paní Miroslavou Sochorovou, starostkou
tel.: 321 695 275; e-mail:
obec.kounice@tiscali.cz

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121

PAFF - architekti
Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlerová

adresa:
Bulharská 1023/17
101 00 Praha 10
tel.: 606 293 915
e-mail: michaela_stadlerova@seznam.cz

OBSAH:

a) Postup při pořízení změny územního plánu obce 4
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 4
b.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR 4
b.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z nadřazené územně plánovací dokumentace a ÚAP 4
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování 5
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 5
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 5
f) Vyhodnocení splnění zadání 5
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 5
g.1) Návrh urbanistické koncepce - návrh členění území obce a vymezení funkčních ploch a podmínek jejich využití 5
g.2) Stanovení podmínek pro funkční využití ploch 7
Plochy rekreace (R) 7
g.3) Limity využití území 7
g.4) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - přírodní pilíř 7
Horninové prostředí a geologie 7
Ochrana přírody a krajiny 7
ÚSES 8
Vodní režim, ochrana před povodněmi 8
Zemědělský půdní fond a ochrana lesa 8
Ochrana ovzduší 8
Ochrana proti účinkům hluku 8
g.5) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - pilíř hospodářsko-sociálních podmínek 8
Obyvatelstvo a osídlení, domovní a bytový fond, ekonomická struktura 8
Ochrana a rozvoj hodnot 8
Veřejná infrastruktura – doprava 8
Veřejná infrastruktura – technická infrastruktura 9
Veřejná infrastruktura – nakládání s odpady 9
Veřejná infrastruktura – občanské vybavení 9
Výroba, hospodářství 9
Rekreace 10
g.6) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - zájmy obrany státu, požadavky civilní a požární ochrany 10
Požadavky obrany státu 10
Požadavky civilní a požární ochrany 10
g.7) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace 10
h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP) 10
i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa 10
e.1) Všeobecné údaje o zemědělském půdním fondu v řešeném území 10
Charakteristika klimatických podmínek 10
Charakteristika půd v řešeném území 10
Ochrana ZPF 11
Eroze 11
ve smyslu Nařízení vlády ze dne 3. března 2003 o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech. 11
Investice do půdy 11
e.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF 11
e.3) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa 11
j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění 12
k) Vyhodnocení připomínek 13

SEZNAM VÝKRESŮ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

název
VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU M 1:5000

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP0 KOUNICE - TEXTOVÁ ČÁST

a) Postup při pořízení změny územního plánu obce

Doplní pořizovatel podle výsledků projednání.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b.1) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR

Dle PÚR ČR je nutno pro zajištění udržitelného rozvoje plánování respektovat tyto republikové priority územního plánování:

Při územně plánovací činnosti budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a to zejména:

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj.....*změnou jsou dány specifické podmínky pro ochranu výše uvedeného

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.....*změnou jsou dány specifické podmínky pro ochranu výše uvedeného

b.2) Vyhodnocení souladu s požadavky vyplývajícími z nadřazené územně plánovací dokumentace a ÚAP

Nadřazená územně plánovací dokumentace

Nadřazená ÚPD Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. prosince 2011, nabyly účinnost 23.2. 2012 - rozhodnutím NSS.

Dle vydaných ZÚR Středočeského kraje spadá katastrální území Kounice do rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha.

ZÚR stanovují mj. tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

.) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

.) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

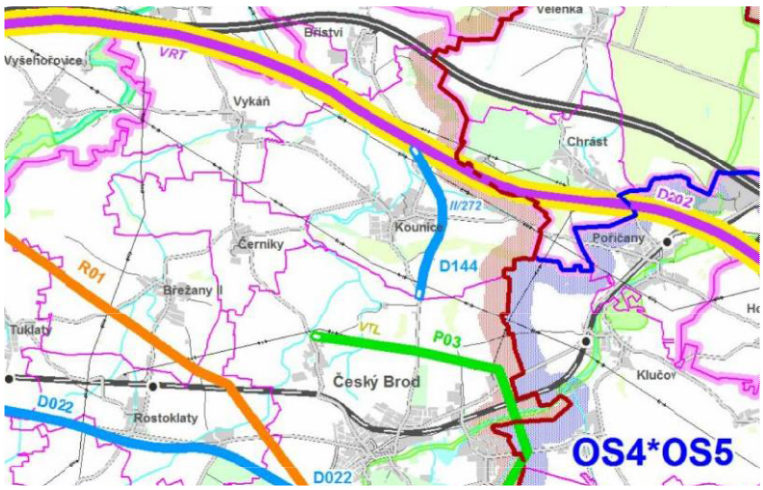
ZÚR stanovují mj. tyto úkoly pro územní plánování:

.) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Zpřesňující záměry vyplývající ze ZÚR - návrh VRT, obchvat Kounic (viz. výřez) se území změn č. 2 ÚPO nedotýkají a po vydání ZÚR budou zapracovány až do aktualizované územně plánovací dokumentace - ÚP Kounice.

Nové zastavitelné plochy pro plošnou výstavbu nejsou pro potřeby městyse Kounice navrhovány. Rozsah v jednotlivých lokalitách není nadmístního významu.

S ohledem na charakter a rozsah požadavků specifikovaných dále v tomto dokumentu lze konstatovat, že žádný z nich není v rozporu se ZÚR.



ÚAP ORP Český Brod

Záměry vyplývající z územně analytických podkladů se netýkají plochy řešené změnou č.2 ÚPO.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 2 vytváří podmínky pro výstavbu související s rozvojem trvalého bydlení (sídlo Vykáň) a rozšíření možnosti rozvoje veřejné infrastruktury. Změna zahrnuje drobné korekce nesouladu funkčního využívání a potenciálu pozemků v zastavěném území. Prostorové uspořádání exponovaných či plošně rozlehlejších lokalit bude prověřeno následnými územními studiemi (lokalita Z2-4 a Z2-8).

Návrh změny č. 2 ÚPO Kounice je řešen v jedné variantě.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh změny č. 2 je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, především pak s ust. § 188 odst. 3 tohoto zákona a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vychází z metodického doporučení MMR.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno na základě výsledků projednávání.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Pro správní území městyse Kounice je platný územní plán obce. K dnešnímu dni byla provedena pouze jedna změna.

Zastupitelstvo městyse Kounice rozhodlo v souladu s ustanovením § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění o pořízení změny č.2 územního plánu obce.

Změnou č. 2 reaguje obec na podněty fyzických osoby, podněty sousední obce na rozšíření zastavitelné plochy pro možnost výstavby rodinných domů, z vlastního podnětu zlepšení občanského vybavení, dopravní infrastruktury, veřejného prostranství a vytvoření podrobné koncepce lokality dříve určené k zastavění skupinovou zástavbou.

Návrh změny č .2 je zpracován podle zadání změny č.2, které bylo schváleno Zastupitelstvem městyse Kounice dne 19.10.2011. V zadání změny územního plánu městyse Kounice nebyly stanoveny situace, které by vyžadovaly rozhodnutí o výběru jedné varianty nebo alternativy řešení, zadáním nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivu změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Lze konstatovat, že zadání změny č. 2 bylo splněno, návrh byl s pověřeným zástupcem městyse Kounice a pořizovatelem v rozpracovanosti konzultován.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

g.1) Návrh urbanistické koncepce - návrh členění území obce a vymezení funkčních ploch a podmínek jejich využití

Řešené lokality změny č. 2 leží v různých částech městyse Kounice - viz. grafická příloha k textové části odůvodnění. Jedná se celkem o osm lokalit změn, z toho sedm se týká sídelního útvaru Kounice a lokality Z2-9 se týká legalizace stavby pro rekreaci v zahradách v severní okrajové části katastru Kounic. pozn.: Lokalita Z2-8 byla na základě projednání s Krajským úřadem Středočeského kraje vypuštěna.

Řešení změny č. 2 územního plánu městyse Kounice přebírá a částečně dle aktuálních údajů v evidenci KN reambuluje k datu 6.11.2011 stávající hranici zastavěného území v rozsahu změn a stanoví nově hranice zastavitelného území obce ve vazbě na nově vymezené rozvojové plochy. Funkční plocha Z2-2 se zařazuje do zastavitelných ploch. Funkční plochy Z2-1, Z2-3, Z2-5, Z2-6, Z2-7 a Z2-9 se zařazují do přestavbových ploch.

Změna ÚP prověří a navrhne rozvoj v těchto lokalitách včetně podmínek prostorové uspořádání:

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.

Požadavek na vymezení plochy občanského vybavení na obecním pozemku 22/1 (rozšíření - přístavba základní školy Kounice). V platném ÚP vymezeno jako sportovní plocha.

Označení plochy:	Z2-2
Funkční využití:	dopravní plochy a komunikace
Další podmínky:	Nová zastavitelná 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. Jedná se o část obecního pozemku 1095/3 - není tedy vymezeno jako veřejně prospěšná stavba.

Označení plochy: Z2-3

Funkční využití: Území bydlení - rodinné domy (Br)
Další podmínky: Úprava dle skutečného využívání - stavu dle evidence KN.
Požadavek na úpravu dle skutečného využívání (pozemky st.p. 703 - bydlení a zahrada 12/10). V ÚP vymezeno jako plocha občanské vybavenosti.

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.
Požadavek na změnu z plochy komunikace na smíšené území - venkovské. Toto odpovídá současnému stavu využívání, jedná se o malou část obecního pozemku 339/21 v současnosti částečně odprodávaného soukromým vlastníkům.

Označení plochy: Z2-6
Funkční využití: Území bydlení - rodinné domy (Br)
Další podmínky: Plocha pro stavbu 1 rodinného domu v zahradě na části pozemku 1104/213 (obecní pozemek). 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.
V platném ÚP vymezeno jako plocha veřejné zeleně v rámci rozvojové lokality R 01 (dnes již zastavěné). Stávající pozemek je pro účely veřejné zeleně nevyužit. Změnou č. 2 bude navržena další náhradní plocha veřejné zeleně v kontaktu s lokalitou, ve větším rozsahu a v souvislosti s novou cyklotrasou č. 8209 Rostoklaty - Milčice s označením Z2-7 - viz. dále.

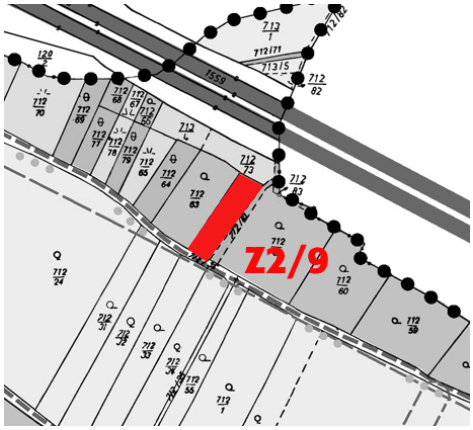
Označení plochy: Z2-7
Funkční využití navržené: plocha zeleně - veřejná zeleň
Další podmínky: Návrh plochy veřejné zeleně pro volnočasové aktivity (naučná stezka, cyklotrasa, posezení) poblíž vodoteče v kontaktu s lokalitou R 01 na části obecního pozemku 1104/1. Návrhem funkčního využití nebude narušen kontaktní lokální biokoridor.

příloha 1: Nad hlavním výkresem ÚPO Kounice (výřez - sídlo) jsou vyznačeny lokality změn Z2/1 - Z2/7

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.

Změnou byl prověřen požadavek vlastníka na legalizaci stavby rekreace na pozemkové parcele 712/62 s využitím zahrada.Lokalita se nachází v osamocené poloze v OP dálnice. Z toho důvodu jsou dány podmínky z

hlediska ochrany proti účinkům hluku na zdraví obyvatel. Lokalita je napojená na stávající účelovou komunikaci. Z hlediska technické vybavenosti bude samostatně řešeno připojení NN sítě, vlastní studna a nepropustná jímka.



příloha 3: Nad hlavním výkresem ÚPO Kounice je vyznačena lokalita změny Z2/9

g.2) 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 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.

g.3) Limity využití území
Limity využití území stanovené v právních předpisech a dané územním plánem:
- Bude respektováno OP telekomunikačního vedení,
- Bude respektováno OP veřejného pohřebiště,
- Bude respektováno OP silnic III. třídy, OP dálnice
- Změnou jsou respektovány trasy ÚSES,
- Celé území obce je územím s archeologickými nálezy.
- Území obce je zařazeno do zranitelných oblastí ve smyslu nařízení vlády č. 103/2003 Sb.
- Provozní pásmo pro údržbu vodních toků.

g.4) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - přírodní pilíř

Horninové prostředí a geologie
Chráněná ložisková území a dobývací prostory nejsou registrovány.
Sesuvná a poddolovaná území nejsou registrována.

Ochrana přírody a krajiny
Zvláště chráněná území přírody, vymezená § 14 zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění, nejsou souborem změn č. 2 ÚPO Kounice dotčena, a to ani prostorově, ani kontaktně, ani zprostředkovaně.

Evropsky významné lokality nejsou záměrem dotčeny ani územně, ani kontaktně, ani zprostředkovaně - v řešeném území se nenacházejí.

Významných krajinných prvků ze zákona se hraničně dotýká lokalita Z2-7 (vodní tok - Kounický potok). Pokud se týká lokalit a změn umístěných do údolní nivy na hranici vodního toku, bude nutno zachovat volný neoplocený pás pro správu a údržbu vodotečí. U drobných toků se jedná o šířku 6 m od břehové hrany vodoteče.

ÚSES

Lokalit změn se netýká, břehová zeleň v rámci Z2-7 zůstane zachována. Návrhem funkčního využití nebude narušen kontaktní lokální biokoridor.

Vodní režim, ochrana před povodněmi

Řešené území změn č. 2 neleží v záplavovém území. Lokalita Z2-1 se nachází v kontaktní poloze s územím dříve sledovaných záplav. Je tudíž doporučeno, aby v následném stupni dokumentace byly zohledněny požadavky na ochranu před povodněmi.

Návrh změny č. 2 ÚPO Kounice neobsahuje žádné záměry, které by měly ohrozit kvalitu podzemních nebo povrchových vod.

Podél koryt vodních toků a podél vodních ploch je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku. Toto opatření se týká zejména změny Z2-7, přístup k vodoteči vzhledem k navrhovanému funkčnímu využití - veřejná zeleň zůstane zachován.

Zemědělský půdní fond a ochrana lesa

Podrobně viz. kapitola i) Vyhodnocení důsledků navržených řešení na ZPF a PUPFL.

Ochrana ovzduší

Lokality změn nebudou mít významný vliv na kvalitu ovzduší.

Ochrana proti účinkům hluku

Záměr (stavba pro rekreaci) v lokalitě Z2-9 je podmíněn prověřením hlukové zátěže území v rámci navazujících správních řízení.

Ostatních lokalit se problematika ochrany proti účinkům hluku netýká.

g.5) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - pilíř hospodářsko-sociálních podmínek

Obyvatelstvo a osídlení, domovní a bytový fond, ekonomická struktura

Změnou č. 2 se nezmění základní údaje o stavu obyvatel, sociální a ekonomické struktuře.

Ochrana a rozvoj hodnot

Pro změnu č. 2 územního plánu městyse Kounice nevyplývají ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, žádné požadavky kromě respektování případných archeologických nálezů, kdy je nutno postupovat v souladu s tímto zákonem. Změny negativně neovlivňují historické jádro sídla Kounice. Změnou č.2 územního plánu obce není měněna památková ochrana zapsaných kulturních památek.

Veřejná infrastruktura – doprava

Silniční doprava, místní a účelové komunikace

Komunikační systém je možno považovat za stabilizovaný a zůstane zachován.

Zajištění dopravní oblužnosti

- Lokality pro zástavbu jsou dopravně přístupné zbudováním sjezdů na stávající komunikační síť.
- U lokality Z2-4 bude dopravní obslužnost řešena v rámci územní studie.
  Nová dopravní síť musí být propojena se stávající tak, aby neumožnila vytvářet slepé komunikace.
  Navrhované místní komunikace budou mít charakter komunikace se smíšeným provozem funkční skupina D ve smyslu ČSN 736110. Šířkové uspořádání uličního prostoru bude odpovídat vyhlášce 501/2006 Sb. tj. se šířkou veřejného prostranství mezi oplocením protilehlých stavebních pozemků minimálně 8 m.
- Z2-2 je navržená 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. Je dána závazná podmínka komunikaci ukončit obratištěm či napojit na obslužný systém v kontaktním území určeném pro zástavbu.

Ochranná pásma silnic:

OP silnic nejsou změnou dotčena.

Požadavek zajištění napojení rozvojových lokalit s minimálním počtem připojení na silniční komunikace je respektován.

Obsluha území prostředky hromadné dopravy:

Obsluha prostředky hromadné dopravy se změnou nemění.

Řešení dopravy v klidu:
Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektů.

Veřejná infrastruktura – technická infrastruktura

Řešení likvidace dešťových odpadních vod:
- Změnou č. 2 nejsou dotčeny plošné meliorace - drenáže.
- 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.

Řešení likvidace splaškových odpadních vod a zásobování pitnou vodou u skupinových lokalit:
Lokalita Z2-4 byla již dříve zahrnuta do ÚPO Kounice (R05). Lokalita bude prověřena územní studií. Odkanalizování rozvojových lokalit v území řešeném změnou územního plánu bude zajištěno vybudováním nových úseků potrubních vedení kanalizační sítě (oddílná splašková) a bude rozšířená rozvodná vodovodní síť. V detailu bude rozvoj sítě řešen projektovou dokumentací.
Posouzení kapacity čistírny odpadních vod (ČOV) Kounice: V roce 2003 byla navýšena kapacita ČOV Kounice .... 1500 EO. Dnes je na ČOV Kounice napojeno cca1150 obyvatel. Další výhledové napojení je možné až do celkové kapacity ČOV.

Zásobování požární vodou:
Územním plánem navržená koncepce zásobování požární vodou není změnou č. 2 ÚPO dotčena, tzn.:
Potřeba požární vody bude nadále kryta možnými odběry z požární nádrže na SZ okraji obce a 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 a užitkovou vodou:
Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami z vodních zdrojů k tomu určených. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Zásobování energiemi:
Lokality budou napojeny na stávající vedení NN en. sítě.
Pro lokalitu s hromadnou výstavbou Z2-4 je závazné ponechat, v rámci řešení územní studií a ve smyslu stávajícího ÚP, rezervu pro umístění nové trafostanice.

Ochranná pásma vedení technické infrastruktury:
Změna č. 2 respektuje stávající zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem. Toto je uvedeno v závazných regulativech pro jednotlivé plochy. Nová zařízení technické infrastruktury nejsou změnou navrhována.

Veřejná infrastruktura – nakládání s odpady
Změnou č. 2 územního plánu je zachována koncepce stávajícího systému odpadového hospodářství obce (odvoz mimo území obce). Skládka komunálního odpadu je mimo území obce a není změnou navržena.
Při likvidaci případně vzniklých odpadů budou tyto likvidovány v souladu s platnou legislativou v odpadovém hospodářství, zejména v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů.

Veřejná infrastruktura – občanské vybavení
Stávající občanské vybavení ve smyslu ustanovení § 2, odst. 1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona zůstane změnou respektováno.
Změnou Z2-1 je navržena plocha občanského vybavení na obecním pozemku 22/1 (pro účely rozšíření - přístavby základní školy Kounice). V platném ÚP vymezeno jako sportovní plocha. Návrh regulativů umožní plochu využít i pro sportovní účely.

Výroba, hospodářství
Zemědělská a výrobní činnost a plochy jsou stabilizovány - změnou č. 2 nejsou navrhovány nové plochy pro tuto činnost.

Rekreace

Změnou č. 2 nejsou navrhovány nové plochy rekreace (hromadné či individuální).

Veřejná prostranství

Změnou č. 2 jsou samostatně vymezeny nové plochy veřejných prostranství - a to veřejná zeleň v rámci Z2-7 a místní komunikace v rámci změny Z2-2. Pozemky veřejných prostranství budou rovněž navrhovány v rámci územní studie v případě změny Z2-4.

Pro nově vymezované pozemky veřejného prostranství jsou dány tyto požadavky (ve smyslu vyhlášky §22 vyhlášky 501/2006 Sb.): Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Součástí těchto veřejných prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace - podmínka se týká lokality Z2-4.

U změny Z2/5 byl prověřen požadavek na ponechání šířky zbylého veřejného prostranství včetně komunikace 8 m (§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

g.6) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - zájmy obrany státu, požadavky civilní a požární ochrany

Požadavky obrany státu

Zájmy obrany státu nejsou změnou č. 2 ÚPO Kounice dotčeny (v řešeném území nenacházejí objekty ani jiná zařízení MO ČR) .

Požadavky civilní a požární ochrany

Změnou není měněna koncepce požární a civilní ochrany.

V řešeném území změn nejsou speciální požadavky na zabezpečení ochrany obyvatel a požární ochrany. V platném ÚPO Kounice byla zpracována příloha CO (ochrana obyvatel) ve smyslu přílohy č. 2 vyhl. č. 135/2001 Sb. Doložka civilní ochrany a požární ochrany byla v dokumentaci zpracována v rozsahu odpovídajícímu platným právním předpisům mimo jiné v souladu s § 29 odst. 1 písmeno h) a k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 15 odst. 2 písmeno c) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 23 odst. 1 písmeno a) zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů a zůstávají platné i pro soubor změn č. 2 ÚPO Kounice.

g.7) Zdůvodnění řešení změny č. 2 - veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace

V rámci změny č.2 územního plánu městyse Kounice nejsou navrženy nové veřejně prospěšné stavby, či veřejně prospěšná opatření, která budou důležitá z hlediska dalšího rozvoje obce.

Asanační zásahy v řešeném území nejsou navrhovány.

h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP)

Změnou č. 2 územního plánu nejsou navrhována žádná opatření a záměry vyžadující posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 93/2004 Sb., v platném znění. Dle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k návrhu zadání změny č. 2 ÚPO městyse Kounice není nutno posuzovat změnu z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

e.1) Všeobecné údaje o zemědělském půdním fondu v řešeném území

Charakteristika klimatických podmínek

kód 2	symbol regionu	T 2
	označení regionu	teplý, mírně suchý
	suma teplot nad 10°C	2600 - 2800
	pravděpodobnost suchých vegetačních období	20 - 30
	vláhová jistota	2 - 4
	prům. roční teplota °C	8 - 9
	roční úhrn srážek (mm)	500 - 600

Charakteristika půd v řešeném území

Přehled BPEJ zastoupených v řešeném území s navrženým záborem:

2.01.00 2.61.00

Hlavní půdní jednotka (HPJ):

01 Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem

61 Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení

Kombinační číslo:

00 rovina s možností vzniku plošné vodní eroze - všesměrná expozice - bez skeletu až slabě skeletovité - hluboké až středně hluboké

Ochrana ZPF

Pro jednotlivé BPEJ v řešeném území je uveden stupeň přednosti v ochraně dle vyhlášky č. 48/2011 Sb.**:**

BPEJ I. třídy ochrany: 2.01.00

BPEJ II. třídy ochrany: 2.01.12 2.61.00

Ceny ZPF

Vyhláška č. 412/2008 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků odvozenými z BPEJ uvádí pro řešené území tyto hodnoty:

k. ú. Kounice .... 11,42 Kč/m2.

Eroze

viz. kap. ad e4). Katastrální území Kounice spadá pod stanovené zranitelné oblasti.
ve smyslu Nařízení vlády ze dne 3. března 2003 o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.

Investice do půdy

V řešeném území změn nejsou provedeny plošné meliorace (drenáže).

e.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Pro lokality v řešeném území je provedeno zdůvodnění a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Návrhem řešení není narušena síť účelových komunikací zajišťující obsluhu zemědělských pozemků, je zachován přístup k polní trati.

V následující tabulce jsou vyhodnoceny důsledky řešení na ZPF pro zastavitelné plochy s nároky na zábory ZPF. Z2-2. Přestavbové plochy jsou bez nároků na zábory zemědělského půdního fondu. Pro lokalitu Z2-4 byl již dříve vydán souhlas se záborem ZPF (v ÚPO R05).

Zastavitelné plochy												
označení	**celková plocha**	**PUPFL**	**ZPF**	**BPEJ**	**stupeň přednosti**	orná půda	zahrady a sady	TTP	**z toho plochy plošných meliorací**	**funkční využití**	**výměra ZPF dle funkčnih o využití**	**zastavěná plocha**
	(ha)		(ha)			(ha)	(ha)	(ha)	(ha)		(ha)	(odhad v ha)
Z2-2	0,8	-	0,8	2.01.00;2. 61.00	1;2	0,8	-	-	-	DP	0,8	-
celkem	**0,8000**	**-**	**0,8000**	**-**	**-**	**0,8000**	**-**	**0**	**-**	**-**	**0,8**	**0,0000**

Pozn.: Zkratky pro funkční využití ploch:
Br - území bydlení - rodinné domy (Br); DP - dopravní plochy a komunikace.

Záměr se tedy dotýká celkem 0,8 ha nejkvalitnějších půd. V rámci obytné výstavby se nejedná o úbytek půdy v pravém slova smyslu, protože převážná část pozemku bude sloužit jako zahrada při bytové výstavbě.
Územní a technická příprava staveb bude v navazujících dokumentací řízena tak, aby negativní vlivy na přírodní prostředí a krajinu byly minimalizovány na nezbytně nutný rozsah (velikost parcely, zastavěnost nových parcel 25-30 % včetně zpevněných ploch, vytvoření přechodové zóny mezi volnou krajinou a venkovskou zástavbou).

e.3) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesy se v řešeném území změn ÚPO Kounice nevyskytují a nejsou navrhovány.

Dle §14, odst. 2, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění, je třeba souhlas orgánu státní správy lesů i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Do této hranice území změn ÚPO Kounice nezasahuje.

j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, pí. Miroslavou Sochorovou v souladu s ustanovením § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny č. 2 ÚPO Kounice a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚPO Kounice následovně:

- **Námitka** proti změně č. 2 ÚPO Kounice (konkrétně proti dílčí změně č. Z2/6):
  Ing. Vít Suchan, Kounická zeleň o. s., Kounice 463, 289 15

1) Námitka proti změně z důvodu ochrany veřejné zeleně – Ing. Vít Suchan uvádí, že „veřejná zeleň požívá zvláštní ochrany a zájmu pro svoji nezaměnitelnou roli a jako taková by měla být zachována, chráněna a patřičně udržována a využívána k účelu, ke kterému byla určena. Zachování veřejné zeleně je nadřazenější zájmu výstavby jednoho RD. V tomto případě obzvláště, protože změnou veřejné zeleně na plochu bydlení by se plocha veřejné zeleně zmenšila na polovinu. Zrušení veřejné zeleně je opodstatněno pouze ve výjimečných a opodstatněných případech, což jistě není tento případ. Veřejná zeleň (respektive hřiště) by měla především, ale nejenom, sloužit obyvatelům přilehlé výstavby. Hlavní důvod nevyužívání je nezájem obce o dobudování, údržbu a rozvoj předmětné plochy."
2) Námitka proti navrhované změně na stavební parcelu – Ing. Vít Suchan uvádí, že „pro změnu veřejné zeleně za stavební parcelu není důvod. Stávající územní plán, včetně první změny územnímu plánu městyse Kounice pamatuje na rozvoj obce a vyčlenil dostatečné plochy pro stavby rodinných domů, jako například rozvojová lokalita R05 pro 24 RD, plochu pro cca 60 RD dle změny č. 1 ÚP, nebo rozvojová lokalita V02, která je určená pro další rodinné domy. I v blízkém okolí jsou nezastavěné pozemky, které jsou určené pro bytovou výstavbu (rodinný dům). Z uvedených podkladů je zřejmé, že obec nepotřebuje další stavební parcelu, jelikož příležitostí pro výstavbu RD je v obci dostatek."
3) Námitka proti návrhu směny za náhradní plochu veřejné zeleně – Ing. Vít Suchan uvádí, že „Stávající veřejná zeleň je v centru zastavěné části a je přirozeně předurčena svou centrální polohou, aby sloužila jako místo setkání obyvatel v určené oblasti. Vznik jakékoli další plochy veřejné zeleně „v kontaktu" s lokalitou je výhodné pro všechny občany Kounic, ale nenahradí stávající prostor."
4) Námitka – ostatní důvody – Ing. Vít Suchan uvádí, že „Vlastníci přilehlých parcel se jistě při pořízení své nemovitosti uvědomovali důležitou polohu svých pozemků v sousedství veřejné zeleně. S tímto záměrem si ji i pořídili. Změna v užívání pozemku jim z jejich pohledu přinese zhoršení kvality bydlení. V současné době není lokalita „K Vinici" zcela dobudována. Řada rodinných domů je ve fázi výstavby, na některých parcelách se s výstavbou ještě nezačalo. Proto v zájmovém území může dojít k pocitu, že zeleně – volné plochy je dostatek. V blízké budoucnosti, po zastavění všech stavebních parcel, bude jediným volným prostranstvím v této lokalitě právě pouze veřejná zeleň, o ploše cca 1500m2. Potřeba veřejné zeleně, jediné volné plochy k veřejnému využití, bude po dobudování o to více zřejmá. Zmenšením plochy na polovinu by znamenal radikální úbytek veřejné zeleně. Plochy náhradní veřejné zeleně, může být pouze slibem, pozlátkem navrhovatelů změny ÚP. A je velice pravděpodobné, že stejně jako v případě stávající veřejné zeleně v lokalitě „K Vinici", nebude záměr realizován a zbudou pouze plány a sliby nesplněných přání. Možná, že k záměru změny funkčního využití dospěli navrhovatelé při pocitu dostatku zeleně v okolí. Nutné ale rozlišit zeleň (ve smyslu zeleň na zahradě jednotlivých parcel) a veřejnou zeleň. Nejsem si zcela jist, že všichni navrhovatelé dokázali rozlišit tyto dva pojmy".

Závěrem Ing. Vít Suchan uvádí, že „z výše uvedených námitek 1-4 vyplývá, že potřeba změny ÚP dle navrhovatele je zcela nepotřebná, jelikož možností k výstavbě RD je ve stávajících, případně nových lokalitách dostatek (viz množství ještě nezastavěných parcel a připravované projekty). Změna ÚP je i proti zájmu obyvatel v dotčené lokalitě. Případnou změnou by došlo k omezení možnosti využívat veřejnou zeleň pro obyvatele zřízenou podle územního rozhodnutí č.j. SÚ 2374/02/Ma z roku 2002 a potvrzenou Územním plánem z roku 2005. Jediným důvodem změny je zajištění příjmu pro obce z prodeje nemovitosti. To ale nemůže být dostatečným důvodem ke změně funkčního využití tak důležité plochy. Naopak obec by měla dostat svému závazku ze smluv (např. smlouva č. 19-04-02 ze dne 6.3.2003) uzavřených mezi obcí a budoucími vlastníky o zbudování technické infrastruktury. Obec by dobudováním a údržbou zmíněného pozemku měla umožnit využití pozemku pro občany z blízkého i vzdálenějšího okolí".

- **Návrh řešení:**
  Námitka byla zamítnuta ve všech jejích částech.

Odůvodnění:

1) Dílčí změna Z2/6, která je předmětem změny č. 2 ÚPO Kounice řeší změnu části pozemku parc. č. 1104/213 v k. ú. Kounice (v lokalitě Vinice I) z plochy veřejné zeleně na plochu bydlení. Pro lokalitu Vinice I včetně pozemku parc. č. 1104/213 v k. ú. Kounice bylo vydáno územní rozhodnutí č.j. SÚ 2374/02/Ma v roce 2002, které je stále platné, a které bylo při zpracování ÚPO Kounice plně za respektováno, lokalita byla v ÚPO Kounice označena jako rozvojová lokalita R01 a pozemek parc. č. 1104/213 zařazen do veřejně prospěšných staveb (VPS). Toto územní rozhodnutí řeší lokalitu jako celek, tedy celkové urbanistické řešení (technická a dopravní infrastruktura, parcelace, veřejná zeleň, ostatní plochy, pěší cesty atd.), které je podloženo zpracovanou projektovou dokumentací. Vzhledem k faktu, že výše uvedené územní rozhodnutí je stále platné, bylo **nutné změnu plošného využití podmínit změnou tohoto platného územního rozhodnutí**.
   V odůvodnění změny č. 2 ÚPO Kounice v kapitole b. 2) g je tak u plochy Z2-6 uvedeno *„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".* Při

změně územního rozhodnutí č. j. SÚ 2374/02Ma, které může být měněno až po vydání změny č. 2 ÚPO Kounice, musí být tedy, kromě jiného, stanovena podmínka = zahrnutí části pozemku 1104/1 v k. ú. Kounice jako plochy veřejné zeleně pro volnočasové aktivity (naučná stezka, cyklotrasa, posezení) poblíž vodoteče v kontaktu s lokalitou R01, avšak bez narušení kontaktního lokálního biokoridoru, tak jak je uvedeno v dílčí změně Z2-7, která je rovněž předmětem změny č. 2 ÚPO Kounice. Touto podmínkou, kdy dochází k náhradě veřejné zeleně v lokalitě R01, tedy k náhradě veřejné zeleně lokalitou Z2-7 za budoucí možnou plochu bydlení Z2-6, nedojde ke zmenšení veřejné zeleně v lokalitě R01.

2) ÚPO Kounice zahrnuje skutečně několik rozvojových ploch bydlení, které jsou primárně určeny pro výstavbu rodinných domů (rozvojové lokality R16, R05, Z1/2, Z1/3 a rezervní plochu bydlení V02). Dílčí změnou Z2/6 se však nezařazuje nová rozvojová lokalita bydlení, jedná se o lokalitu již stanovenou územním rozhodnutím č.j. SÚ 2374/02/Ma, kde je možné změnit plošné využití pouze po změně územního rozhodnutí viz odůvodnění námitky 1).

3) Předmětná veřejná zeleň (podmíněně přípustné bydlení dle dílčí změny č. Z2/6) je sice v centru rozvojové lokality R01 (nikoli však v centru obce obecně), je však čistě subjektivním názorem, zda svou polohou musí sloužit jako setkávání obyvatel, nelze ani předjímat, že přirozeně tak nebude předurčeno její náhradní řešení, tedy veřejná zeleň v ploše Z2-7.

4) Vlastníci přilehlých parcel si své pozemky kupovali z několika důvodů, kdy jedním z mnoha mohla být i blízkost veřejné zeleně (hřiště), tak jak to bylo a je uvedeno v platném územním rozhodnutí č. j. SÚ 2374/02/Ma. Budou-li mít tito vlastníci pocit, že jim změna veřejné zeleně na bydlení přinese zhoršení bydlení, mohou uplatnit své námitky při změně územního rozhodnutí. Dále viz odůvodnění námitky 1).

5) Smluvní závazky mezi obcí a vlastníky pozemků nejsou předmětem řešení v územním plánu. Územní plán obce Kounice nestanovuje ani termín vybudování veřejné zeleně, to vše je předmětem vydaného územního rozhodnutí č. j. SÚ 2374/02/Ma. Prodané pozemky v lokalitě Vinice I (rozvojové lokalitě R01), a jejich stavební záměry na nich, provedené i neprovedené, jak bylo uvedeno v grafické části námitky, jsou opět předmětem vydaného územního rozhodnutí č. j. SÚ 2374/02/Ma, respektive musí být v souladu s tímto vydaným územním rozhodnutím a tedy i územním plánem obce Kounice. K tomu MěÚ Sadská, Odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, Palackého náměstí 1, 289 12 Sadská (tedy obecný stavební úřad dle §13 stavebního zákona) uvádí:

. p. p. č.1104/251 oddělen z pozemku p. č.1104/213 a prodán, stavební úřad nedůslednou kontrolou územního plánu povolil stavbu a oplocení se souhlasem Městyse Kounice
. p. p. č.1104/223 oddělen z p. p. č.1104/213 a prodán, žádné stavby nebyly povoleny
. p. p. č.1104/73 je soukromý pozemek určený k výstavbě, na části je územním plánem navržena komunikace, nebyla realizována, ve výrokové části ÚR nebyl jako přístup do lokality uveden
. p. p. č.1104/76 je místní komunikace, po které je z jižní strany přístup do lokality, jak bylo stanoveno v ÚR
. p. p. č.1101/3 přístup do lokality ze severní strany dle územního plánu
. p. p. č.1104/238 oddělen z p. p. č.1104/1 a prodán, nebyly povoleny žádné stavby, neřešilo ÚR
. p. p. č.1104/213 je místní komunikace propojení "k lesu" obec nedokončila.

Návrh usnesení:
<u>Rozhodnutí o námitkách uplatněných ke změně č. 2 ÚPO Kounice</u>
(schváleno usnesením zastupitelstva městyse Kounice č.13 ze dne 5.9.2012)

Zastupitelstvo městyse

I. Schvaluje rozhodnutí o námitkách uplatněných ke změně č. 2 ÚPO Kounice dle předloženého návrhu rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.

II. Zamítá námitku ve všech jejích částech Ing. Víta Suchana (Kounická zeleň o. s., Kounice 463, 289 15) ve věci nesouhlasu se změnou veřejné zeleně na plochu bydlení, dle dílčí změny Z2/6, která je součástí návrhu změny č. 2 ÚPO Kounice, protože neshledalo její opodstatnění.

k) Vyhodnocení připomínek
Připomínky nebyly podány.

Poučení:
Proti změně č. 2 ÚPO Kounice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

....

místostarosta městyse Kounice starostka městyse Kounice