

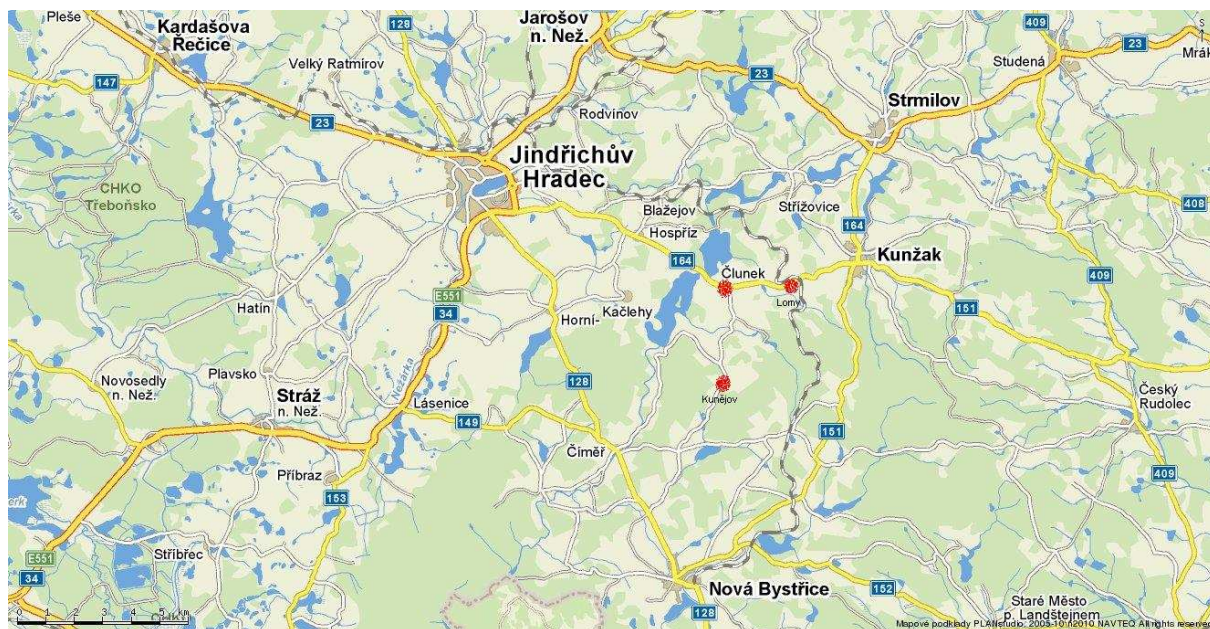
Územní plán

Č L U N E K

návrh zadání

okres Jindřichův Hradec

červen 2011



Vypracoval: pořizovatel - Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem Zastupitelstva obce Člunek

Obsah:

- A. požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,**
- B. požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,**
- C. požadavky na rozvoj území obce,**
- D. požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),**
- E. požadavky na řešení veřejné infrastruktury,**
- F. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,**
- G. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,**
- H. další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),**
- I. požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,**
- J. požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,**
- K. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,**
- L. požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,**
- M. požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,**
- N. případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,**
- O. požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

ÚVOD:

Rozsah území řešeného územním plánem Člunek je dán katastrálním územím Člunek, k.ú. Lomy a k.ú. Kunějov o celkové výměře 2 496 ha. Obec má v současnosti 509 trvale žijících obyvatel. Z celkového počtu obyvatel jich žije 275 v Člunku 163 v Lomech a 71 v Kunějově.

Obec Člunek nemá dosud zpracovanou žádnou územně plánovací dokumentaci. Podklad pro návrh zadání jsou územně analytické poklady obce s rozšířenou působností Jindřichův Hradec a zpracované doplňující průzkumy a rozborů.

A. požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje ČR 2008

Správní území obce Člunek nespadá do vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy, multimodálního dopravního koridoru ani záměrů v oblasti technické infrastruktury. Budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, jako jsou např.:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území,
- při stanovování ploch rozdílného využití zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel,
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, vytvářet předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch opuštěných zemědělských a výrobních areálů
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní,
- vytvořit podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, rozsah a intenzitu rekreačního využívání přizpůsobit specifickým vlastnostem konkrétního území (např. cykloturistika, agroturistika),

Územní plán velkého územního celku

Správní území Člunek spadá do území řešeného územním plánem velkého územního celku (dále jen „ÚP VÚC“) **Javořícká vrchovina**, který byl schválen v r. 2006.

V ÚP budou respektovány zásadní návaznosti vyplývající z ÚPN VÚC. Z toho vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

- budou respektovány stávající liniové sítě technické infrastruktury
- bude zpřesněn a vymezen koridor pro technickou infrastrukturu – vysokotlaký plynovod Kunžak - Lomy (v ÚP VÚC označený Ep 32) a středotlaký plynovod Lomy - Člunek (v ÚP VÚC označený Ep 33),
- chránit kulturní a přírodní hodnoty jako hlavní prostorové aktivity území,
- ochrana před záplavami,
- ochrana zvláštních zařízení pro bezpečnost a ochranu státu – respektovat plochy nadmístního významu pro vojenské účely a pro policii včetně příjezdů na odloučené lokality,
- budou zpřesněny a vymezeny nadregionální a regionální ÚSES. Jedná se zejména o:
 - ≡ nadregionální biokoridor označený K 121 Pařezitý, Roštejn-Vojířov,
 - ≡ regionální biocentrum označený 669 Krvavý rybník, 670 Kunějov
 - ≡ regionální biokoridor označený RBK 502 Krvavý rybník – Kunějov, RK 504 Kunějov – Sedelský rybník,

Jako podklad pro zpřesnění výše uvedených ÚSES může být využit generel NR-R ÚSES Jihočeského kraje, který byl použit jako podklad pro zásady územního rozvoje kraje.

Zásady územního rozvoje kraje (dále jen „ZUR“)

- bude sledován stav a záměry rozpracovaných ZUR. V případě jejich vydání, budou v návrhu ÚP též vymezeny plochy a koridory nadmístního významu (jedná se především o zpřesnění ÚSES).

Širší územní vztahy

Bude zajištěna koordinace se zpracovanou, případně rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Jedná se o např. o návaznost ÚSES, technické infrastruktury apod..

B. požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Požadavky na řešení:

- navrhnout komplexní urbanistickou koncepci, kterou budou vytvořeny předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot tohoto území,

- stanovit podmínky rozvoje území a ochrany hodnot v území, budou určeny základní regulace v řešeném území,
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zaměřit se na využití nevyužitých a chátrajících objektů v území pro potřeby rozvoje,
- řešit rozvoj bydlení, výroby, služeb a sportu, využít příležitosti rozvoje služeb a rekreace vzhledem k přírodnímu a kulturnímu potenciálu území,
- podporovat sociální infrastrukturu např. domovy a bytovou výstavbu pro seniory,
- řešit likvidaci odpadních vod a napojení na technickou infrastrukturu.

Pro přehlednost uvádíme vstupní limity využití území:

Hlavní limity využití území a další limitující skutečnosti dle doplňujících P+R a územně analytických podkladů:

- koridor pro umístění vodovodu STL a VTL (Ep 32 a 33)
- ochranná pásma silnic II/164, III/12855, III/12853 a další a železnice
- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- ochranná pásma elektrizační soustavy
- ochranná pásma komunikačních vedení
- významné krajinné prvky dle zákona č. 114/1992 Sb. – zejména rybníky, lesy
- vzdálenost 50 m od okraje lesa
- uskutečněné investice do zemědělské půdy za účelem zlepšení úrodnosti – meliorace
- I. a II. třída ochrany zemědělské půdy
- nadregionální biokoridor NBK 121
- regionální biocentra (669 a 670)
- regionální biokoridory (v ÚP VÚC označené 502 a 504)
- ochranné pásmo hřbitova
- nemovité památky v Člunku:
 - venkovské usedlosti čp. 61, 62, 42
 - kostel sv. Jana Nepomuského,
 - fara čp. 84
 - krucifix – ústřední kříž
- nemovité památky v Kunějově:
 - venkovská usedlost čp. 33
- nemovité památky v Lomech:
 - kaple sv. Floriána
- přírodní rezervace Krvavý a Kačležský rybník
- ochranné pásmo přírodní rezervace
- přírodní park Česká Kanada
- evidované krajinné prvky (skupiny dřevin a mezí)
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita – Krvavý a Kačležský rybník
- ochranné pásmo objektu důležitého pro ochranu státu

C. požadavky na rozvoj území obce

Hlavní osídlení je soustředěno zejména v sídle Člunek a Lomy. Pro podporu dalšího rozvoje obce je tedy dobré nabídnout nové plochy pro bydlení, případně možnosti pro podnikání, které budou logicky doplňovat současnou zástavbu a nenaruší hodnoty území, prověřovat plochy rekreace a sportu i občanského vybavení a ploch výroby. Rozvoj řešeného území by měl navázat na stávající využití což je obytná a rekreační funkce. V zastavěném území a zastavitelných plochách umožnit dostatečně široké možnosti využití odpovídající tradičnímu venkovskému stylu života, míšení funkcí a dále také podpořit využití území pro služby, zemědělství, cestovní ruch.

Požadavky na zastavitelné plochy jsou uvedeny v následujících kapitolách zejména kapitola J. a částečně D.

Požadavky na plochy bydlení (bydlení, smíšené obytné) – je požadavek ve všech sídlech vytipovat nové plochy pro bydlení. Jako vhodná místa pro plochy bydlení se jeví a k tomu účelu budou prověřeny:

Člunek:

- jižní okraj obce ve směru na Kunějov,
- jihovýchod sídla,
- východ sídla v návaznosti na novou zástavbu a severovýchod obce,

Lomy:

- jihozápad a jihovýchod sídla, též i střed obce (u nádraží s ohledem na dodržení OP dráhy),
- viz požadavky na plochy výroby a skladování v Lomech,

Kunějov:

- severozápad sídla podél komunikace ve směru na Kunějovské samoty,
- sever sídla - po levé straně silnice ve směru na Člunek.

Požadavky na plochy výroby a skladování (výroba a skladování, smíšené výrobní)

Člunek - hlavní rozvoj těchto ploch požadujeme orientovat zejména do stávajícího areálu, případně možnosti rozvoje směřovat v návaznosti na tuto stávající plochu např. východním a jižním směrem.

Lomy – hlavní rozvoj orientovat do stabilizované plochy výroby a skladování. Stávající zemědělský areál prověřit a navrhnout k případnému jinému využití (plochy přestavby) např. bydlení nebo občanského vybavení.

Kunějov – není konkrétní požadavek na vymezení těchto ploch. Jako vhodné využití stávajícího zemědělského areálu se z doplňujících průzkumů a rozborů jeví využití pro občanské vybavení se zaměřením na sport. K tomuto účelu bude areál prověřen, případně navržen pro plochy přestavby.

U výrobních ploch vymezených v blízkosti ploch bydlení (stávajících i navrhovaných) bude projektantem prověřena účelnost vymezení oddělujícího pásu izolační zeleně. Dále viz kap. H – ochrana veřejného zdraví.

Požadavky na plochy občanského vybavení (občanské vybavení, sport, sociální služby) – Bude umožněn rozvoj občanského vybavení orientovaný na zlepšování kvality uvnitř stávajících ploch občanského vybavení. Záměrem obce je zlepšit kvalitu péče o seniory a vytvořit podmínky pro jejich život. Další možnosti i v místních částech hledat v rámci využití stávajících i navrhovaných ploch bydlení návrhem víceúčelových regulativů. Bude prověřena potřeba doplnění dětských hřišť a hřišť pro mládež.

S ohledem na žádoucí rozvoj cestovního ruchu a sociálních služeb prověřit možnosti situování dalších ploch občanského využití při respektování ochrany přírodních a kulturních hodnot území. Jedná se o:

kat. území Člunek:

- východní část sídla podél silnice na Lomy
- na rozhraní kat. území Člunek a Kunějov při silnici z Člunku na Kunějov (území bývalého mlýna) a u rybníka Malý Klikovský,
- západní část sídla (stabilizace stávající plochy a její rozšíření),

kat. území Lomy:

- u rybníka Komora – záměr využití pro sportovní rybaření,
- viz požadavky na plochy výroby a skladování v Lomech,

kat. území Kunějov:

- viz požadavky na plochy výroby a skladování v Kunějově,
- východní část sídla a navazující území – záměr golfového hřiště (v prověřovaném území se nachází evidované krajinné prvky (skupiny dřevin a mezí), které je nutné při návrhu využití zohlednit, respektovat a zachovat. Více viz kap. O - požadavky na návrh,
- jihovýchodní část sídla – záměr stravovací a ubytovací služby a servis pro golfové hřiště,
- sever - po pravé straně silnice ve směru na Člunek a severovýchod sídla, záměr výstavby domova seniorů.

Požadavky na plochy rekreace – Plochy rekreace jsou považovány za více méně stabilizované. Další možnosti rekreace i v místních částech hledat v rámci využití stávajících i navrhovaných ploch bydlení stanovením víceúčelových podmínek pro využití ploch. Vzhledem k nadměrné koncentraci ve stávajících plochách rekreace u rybníka Velký Klikovský není požadavek na její další rozšiřování. Cílem v této lokalitě je redukce zastavění a ponechat volný přístup k rybníku bez souvislého

zastavění. Výjimku tvoří území okolo rybníka Dolní Lomský v kat. území Lomy za účelem přírodního koupaliště. Tato lokalita bude pro požadovaný účel prověřena.

Prověřit další možnosti krátkodobé rekreace (např. vycházkové trasy, cyklotrasy, odpočívadla, rekreační zeleň).

Požadavky na veřejná prostranství a veřejnou zeleň

Bude kladen důraz na vymezení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, která jsou důležitými prvky sídel. Je požadováno prověřit doplnění sídelní zeleně v jednotlivých sídlech. Budou vytipovány vhodné lokality pro jejich založení. Bude-li to účelné, budou vymezeny plochy izolační zeleně z důvodu potlačení negativních vlivů (např. prašnosti, hluku a exhalací např. z ploch výroby a skladování nebo dopravní infrastruktury), které např. odcloní plochy bydlení apod. V ÚP budou prověřeny další možnosti ozelenění sídel. V zastavitelných plochách umožnit a požadovat řešení ploch veřejných prostranství včetně veřejné zeleně.

Na základě prověření i jiných území než je uvedeno v této kapitole mohou být v návrhu vymezeny i další zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení nebo pro rozvoj jiného využití.

D. požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Hlavním cílem bude navrhnout urbanistickou koncepci, která bude orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídel a zachování jeho atraktivity. Návrh urbanistické koncepce bude obsahovat zásady uspořádání území, zásady pro další vývoj řešeného území apod. Bude navrženo členění území na rozdílné plochy. Bude kladen důraz na začlenění zastavitelných ploch do krajiny, aby tvořily plynulé a harmonické zapojení sídla do okolní přírody.

Požadujeme stanovení takových podmínek využití území, které vytvoří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení. Do urbanistické koncepce je účelné zařadit i možnou modernizaci území. Jedná se zejména o možnost např. rekonstrukcí starých nevyužívaných stodol a podobných objektů, ovšem vždy s ohledem na ochranu hodnot.

Rozvoj bydlení vymezovat v návaznosti na zastavěné území a do stavebních proluk. Hlavním využitím navrhovaných ploch bude zejména bydlení. Rozvojové směry jsou uvedeny v kap. C.

Plošné a prostorové uspořádání

Hmotovou strukturu v sídlech navrhnout tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny. Respektování tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb je požadováno zejména u sídla Kunějov. Jedná se o typickou údolní lánovou vesnici bez návesního prostoru s dochovanou historickou strukturou typické záhumenicové plužiny. V návrhu budou stanoveny podmínky pro plošné a prostorové uspořádání staveb tak, aby určovaly v dostatečné podrobnosti parametry, které je nutné respektovat při využití území, především pak při návrhu, realizaci a užívání staveb. V podmínkách pro využití ploch pro bydlení bude zvažována možnost drobného podnikání nerušícího charakteru (upřesní projektant) dále viz kap. C požadavky na plochy občanského vybavení a rekreace).

Budou stanoveny zásady plošné a prostorové regulace např.:

- stanovit podlažnost, zvážit možnost využití podkroví,
- stanovit výškovou hladinu zástavby odpovídající výškou venkovské zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu, může být uveden převažující sklon střech, objem zástavby,
- může být uvedena intenzita využití pozemku v plochách (procento zastavění), max. velikost hlavních staveb,
- respektovat hlavní kompoziční zásady harmonie s prostředím – hlavní osy, dominanty, průhledy, tzn. využít kulturně–historický potenciál území.

Koncepce uspořádání krajiny

Krajina řešeného území je typickou ukázkou stabilní krajiny, s množstvím lesů doplněných nelesní zelní v podobě dřevin a mezí a výskytem větších či menších vodních ploch. Krajina má harmonické měřítko se souladem urbanizované venkovské zástavby, zemědělského obdělávání půdy – pozemkové parcelace.

- Uspořádání krajiny musí zachovat stávající hodnotnou volnou krajinu a vytvořit dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu.

- Koncepce krajiny bude zaměřena na zachování krajinného rázu, na ochranu přírodních hodnot (viz kap F).
- Bude prověřena a případně doplněna prostupnost krajiny návrhem koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek
- prověřit záměr propojení od rybníka Malý Klikovský ve směru na Lomy ve stopě dnešních zpevněných a lesních cest,
- Bude prověřeno případné doplnění ploch zeleně, lesa a vodních ploch. Závěr je možné zanést pouze do textové části návrhu, není nutné jej zobrazovat v grafické části.

Územní systém ekologické stability

Úkolem bude zejména prověřit možnost dobudování prvků ÚSES a určit kostru ekologické stability. Do ÚP bude zapracován plán místního, regionálního a neregionálního ÚSES, další požadavky na ÚSES viz kap. A. Bude řešena návaznost a koordinace s prvky ÚSES na navazující území okolních obcí. Prvky regionálního a nadregionálního ÚSES mohou být v podrobnosti územního plánu zpřesněny s ohledem na pozemkovou údržbu a morfologii terénu.

Úkolem návrhu územního plánu bude zejména určit kostru ekologické stability, konkrétně a jasně ji vymezit a stanovit vhodné regulativy.

E. požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešeným územím procházejí tyto komunikace: II/164, III/12855, III/12853 a další místní a účelové komunikace.

Požadavky na řešení:

- V případě nevyhovujících parametrů stávajících komunikací bude navrženo jejich rozšíření na normové parametry, bude prověřeno vymezení ploch dopravy pro úpravu silnice II/164 v průtahu obcí Člunek za účelem dořešení úrovnových křižovatek s cílem zvýšení bezpečnosti obyvatel,
- bude prověřena možnost zřízení alespoň jednostranných chodníků, pro zvýšení bezpečnosti chodců,
- řešit plochy pro parkování a odstavení vozidel příležitostních návštěvníků sídel,
- řešit obsluhu zastavitelných ploch – případně vymezit pouze hlavní vstupy do rozvojových lokalit, další trasování komunikací ponechat podrobnější dokumentaci, v návrhu územního plánu se snažit vyvarovat vymezování místních a účelových komunikací uvnitř zastavitelných ploch,
- v zastavitelných plochách umožnit realizaci komunikací či veřejných prostorů v souladu s příslušnými normami.

Řešeným územím je vedena jednokolejná úzkorozchodná železniční trať č. 229 J. Hradec – Nová Bystřice. Železniční doprava je považována za stabilizovanou.

Letecká a lodní doprava není v území zastoupena ani do něj nezasahují její zájmy.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Člunek – Koncepce zásobování vodou je v současné době stabilizována, sídlo je zásobeno prostřednictvím veřejného vodovodu ze zemního vodojemu, plněného z několika studní. Kapacita vodních zdrojů je dostačující.

Lomy a Kunějov – nemají vybudován vodovod pro veřejnou spotřebu, obyvatelé jsou zásobeni vodou z domovních studní. Bude navržena koncepce zásobování pitnou vodou včetně zvážení její účelnosti.

Odpadní vody

Člunek – má vybudovanou jednotnou kanalizační síť, recipientem je meliorační strouha zaústěná do rybníka Krvavý.

- Požadujeme navrhnout koncepci likvidace odpadních vod. Bude navržena plocha technické infrastruktury – čistírna odpadních vod včetně hranice negativních vlivů ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno.

Lomy a Kunějov – není vybudován systém veřejné kanalizace. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách. Dešťové vody jsou odváděny systémem propustků, struh a propustků do místních potoků.

- Požadujeme navrhnout koncepci likvidace odpadních vod. Zvážit účelnost vymezení ploch pro čistírny odpadních vod s ohledem na počet trvale bydlících obyvatel. V případě jejich vymezení bude též navržena hranice negativních vlivů ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno.

Elektrická energie

Řešeným územím prochází vedení ZVN 400 kV a VN 22 kV, nachází se přibližně 11 trafostanic. Stávající systém je vyhovující.

Bude navrženo řešení, které zajistí potřebné množství elektrické energie i pro nově navrhované plochy. Dále viz kap. A – požadavky vyplývající z ÚP VÚC.

Zásobování plynem

Řešeným územím neprochází žádný plynovod.

Bude zpřesněn a vymezen koridor pro technickou infrastrukturu:

- vysokotlaký plynovod Kunžak - Lomy (v ÚP VÚC označený Ep 32)
- středotlaký plynovod Lomy - Člunek (v ÚP VÚC označený Ep 33).

Technická infrastruktura (návrh jednotlivých sítí kanalizace, voda, plyn) v zastavěném území nebude navrhována. Budou vymezeny pouze plochy pro hlavní např. kanalizační řad od ČOV na hranici zastavěného území a max. páteřní kanalizační řady uvnitř zastavěného území.

Zásobování teplem

- zvážit možnost alternativních zdrojů.

Spoje a telekomunikace

- respektovat stávající radiorelevové trasy v řešeném území
- případná nová zařízení mobilních operátorů řešit s ohledem na hodnoty území v návrhu regulativů pro jednotlivé funkční plochy (podporovat společný objekt),

Odpadové hospodářství

Bude navržena koncepce odpadového hospodářství v návaznosti na předpokládaný rozvoj řešeného území.

- řešit plochu pro sběrný dvůr tříděného odpadu a odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu. K tomu účelu prověřit území okolo hřbitova a garáží v Člunku.
- bude-li na některé plochy požadováno zpracování podrobnější územně plánovacího podkladu či dokumentace bude tato řešit i požadavek na umístění kontejnerů tříděného odpadu.
- v návrhu ÚP povolovat takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro řešené území a obyvatele.

Občanská vybavenost a veřejná prostranství – požadavky jsou uvedeny v kap. C

F. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území

- **kulturní hodnoty**

Člunek

➤ **urbanisticky cenné prostory:**

- ≡ U1 - historické jádro obce Člunek: oválný návěsní prostor s rybníčky ohraničený radiálně uspořádanými statky s navazujícími plužinami, navazující cesty s přílehlými chalupami, historický vjezd do obce kolem hřbitova, fary a kostela,
- ≡ harmonie krajiny se zastavěným územím: rybníčky zrcadlící a opticky zvětšující návěsní společné prostory

Lomy

➤ **urbanisticky cenné prostory:**

- ≡ U2 – historické jádro obce Lomy: návěs ve tvaru podkovy s kaskádovitými rybníčky ze severu uzavřená souborem usedlostí s navazujícími historickými plužinami,
- ≡ harmonie krajiny se zastavěným územím: rybníčky zrcadlící a opticky zvětšující návěsní společné prostory

Kunějov:

➤ urbanisticky hodnotné prostory:

- ≡ U3 – historické jádro obce Kunějov: horní a spodní návesní prostory podél potoka a cesty s přílehlými hospodářskými usedlostmi, na které navazují historické plužiny,
- ≡ harmonie krajiny se zastavěným územím: vodní osa Kunějovský potok s rybníčky jako hlavní urbanizační prvek, křižovatka ke Kačležskému rybníku se sochou sv. Jana Nepomuckého,

- ### ➤ architektonicky cenné stavby
- jedná se o rozložitě domy strohého charakteru se střídavým štukovým dekorem. Na obytných i hospodářských objektech se uplatňují kamenná ostění dveří i oken. Střechy jsou široké polovalbové. Hospodářské usedlosti vytváří čtyřstranně uzavřené dvorce. Stavby typické pro místní ráz:

Člunek: chalupa čp. 6, venkovská usedlost čp. 11

Lomy: venkovská usedlost čp. 4, 6, 9, 19, 52, 54, 81 a venkovská usedlost s hospodou čp. 7,

Kunějov: venkovská usedlost čp. 4, 13, 30, 46, 61, 64, chalupa čp. 12, 19, 54, 58,

Do kulturních hodnot území jsou též zařazeny i nemovité kulturní památky nacházející se v řešeném území (viz vstupní limity kap. B), rovněž sem patří i drobné sakrální stavby a kapličky, které nemají památkovou ochranu (např. kaplička v Kunějově na vjezdu do obce Člunek, kříž na cestě z Kunějova na hrázi Kačležského rybníka se skupinou stromů a jiné další).

Ve většině případů je za hodnoty území též považováno okolí a prostředí vymezených hodnot, bez něhož by byl jejich výraz značně ochuzen, a které je s nimi neodmyslitelně spjato. Jedná se o prostory před statky, prostory za stodolami sady, louky, navazující humna, kde sídlo postupně přecházející do volné krajiny.

Je požadováno, aby kulturní hodnoty území byly zohledněny a byla stanovena jejich účinná ochrana tak, aby nedošlo k jejich narušení nebo jejich nevratnému znehodnocení. Dále viz kap. D – požadavky na plošné a prostorové uspořádání.

• přírodní hodnoty

Řešené území se vyznačuje vysokou kvalitou přírodního prostředí, kromě přírodních hodnot chráněných legislativou jsou vymezeny nebo zdůrazněny další hodnoty:

- ≡ výrazná rybníční soustava s harmonickým zapojením sídel
- ≡ drobné remízky a polní přístupové cesty, lemované výhozy kamenného podloží z polí, případně shluky žulových balvanů,
- ≡ kompaktní a fragmentové lesní porosty, zejména lesní komplexy na jihozápad a jihovýchod od Kunějova a Lomů,
- ≡ východní okraj řešeného území - lokalita výskytu zvláště chráněných živočichů – sysel obecný,

➤ scenérické cesty

k.ú. Člunek

- ≡ úsek silnice II. třídy západně od zastavěné části-výhledy na Krvavý rybník,
- ≡ úsek silnice III. třídy z horizontu na Lejskově vrchu panorama všemi směry,

k.ú.Kunějov

- ≡ systém úseků polních cest na západním úbočí Kunějov.vrchu s výhledy na Kunějov,
- ≡ výhledy k východu ze silnice podél potoka a rybníčků, procházející obcí, na zvlhňá políčka vzájemně oddělená mezemi a skupinami stromů,
- ≡ výhledy ze silnice III. třídy k severozápadu a severu za zastavěným územím obce do kotliny Kačležského rybníka,

k.ú. Lomy

- ≡ úsek silnice západně od Lomů s výhledem na zástavbu svahů mělké terénní mísy,
- ≡ úsek polní cesty a navazující hráze Dolního Lomského rybníka s výhledem severně na zastavěné části Lomů,

➤ významné vyhlídkové body, průhledy

- ≡ Bílá skála - vyhlídka severním směrem na vodní plochu Kačležského rybníka,

- ⇒ průhledy na dominanty v zastavěném území.

Návrh územního plánu bude obsahovat ochranu přírodních hodnot. Bude kladen důraz na zachování jedinečné urbanistické struktury území a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice. Cílem a podmínkou ochrany bude zachovat výrazný charakter otevřené rybníční krajiny a chránit význam těchto historických rybníčních soustav a na ně vázaných struktur osídlení. Jako ochranu hodnot lze mimo jiné též spatřovat v citlivém výběru zastavitelných ploch v hodnotných územích. Rozvojové plochy řešit v návaznosti na zastavěné území a více méně se vyvarovat rozšiřování enkláv osídlení ve volné krajině.

- **Civilizační hodnoty**

- ⇒ vybavení veřejnou infrastrukturou (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení),
- ⇒ vlastnosti či různorodosti obytného prostředí,
- ⇒ možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům a pod.
- ⇒ cyklostezky a zimní běžecké trati.

Bude navržena ochrana civilizačních hodnot, která bude více méně spočívat v jejich zachování a případném rozšíření.

G. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Z navrhovaných ploch veřejné infrastruktury budou některé vymezeny jako plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (VPS). Dále projektant posoudí potřebu návrhu veřejně prospěšných opatření (VPO) (např. protipovodňová nebo protierozní opatření, navrhovaný ÚSES) nebo ploch pro asanaci. Na některé VPS a VPO bude moci být uplatněno i předkupní právo.

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

Ochrana veřejného zdraví

Při vymezování zastavitelných ploch budou projektantem zohledněna ochranná pásma komunikací. Budou-li vymezeny plochy, které vyžadují ochranu před hlukem do území dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem apod.) u komunikací II. až III. tříd nebo u stávajících výrobních ploch, bude projektantem navržen způsob jejich ochrany před hlukem nebo toto navrhované funkční využití bude zaneseno do podmíněně přípustného využití, kde bude uvedena podmínka pro jejich realizaci. To znamená, že využití ploch vyžadující ochranu před hlukem by mohlo být realizováno tehdy, bude-li prokázáno v dalších navazujících řízeních, že nejsou překročeny hygienické limity hluku ve venkovním chráněném prostoru. V případě, že by byly tyto hyg. limity překročeny musí být realizována taková opatření, která dodržení hyg. limitů hluku v chráněném venkovním prostoru zajistí.

U všech výrobních ploch bude navržena maximální hranice negativních vlivů, která bude pro budoucí vyhlášené pásmo nepřekročitelná. Do těchto hranic navrhovat plochy vyžadující ochranu před hlukem jen v ojedinělých případech a včetně navrženého způsob jejich ochrany (viz obdoba odstavce výše). Dále viz kapitola E. odpadní vody

Případný návrh ploch trafostanic řešit s ohledem na ochranu před hlukem.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

- Návrh ÚP bude řešit požadavky civilní obrany – navrhne plochy pro požadované potřeby dle § 20 písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb., v rozsahu předaných podkladů od HZS (krizový plán).
- respektovat zájmy obrany státu a stávající zařízení vojenské správy včetně ochranných pásem nacházející se v řešeném území, hranice střel bude plně respektována, budou navrženy odpovídající regulativy na toto území (také viz kap. A, požadavky plynoucí z ÚP VÚC).

Ochrana ložisek nerostných surovin

- v řešeném území se nenachází chráněné ložiskové území, nejsou registrovány lokality poddolovaného území, nejsou registrovány lokality sesuvů,
- nachází se plochy těžby rašeliny, na tyto budou navrženy odpovídající regulativy, případně bude navrženo nové využití po ukončení těžby,
- území se nachází v oblasti vysokého stupně pravděpodobného výskytu radonu – zohlednit.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- podél potoků (Lomský, Koštěnický, Kunějovský), zejména v zastavěném území bude vymezena hranice rozlivu v době povodní a budou navrženy zásady pro využívání tohoto území,
- navrhnout vhodná krajinná revitalizační opatření, ke zvýšení zachytu vody v krajině, např. plochy s travním porostem, plochy se zalesněním, které dotvoří i krajinný ráz řešeného území.
- prověřit možnou revitalizaci vodních toků či melioračních stok a vodních příkopů.
- budou vytipovány svažité plochy ohrožené erozí na nich navrhnout opatření, aby se erozní činnost minimalizovala,
- řešit neškodné převedení přívalových vod do místních vodotečí.
- dále také viz požadavky vyplývající z kap. J.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

- budou vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ,
- každá zastavitelná plocha bude zanesena do záboru ZPF, bude vyhodnocena a zdůvodněna.
- při vymezení zastavitelných ploch budou zohledňovány půdy s třídou ochrany I. a II. Dojde-li k jejich záboru, bude tento navíc řádně zdůvodněn,
- zvážit možnost návrhu etapovitosti výstavby,

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

- budou respektovány zájmy chráněné lesním zákonem,
- v případě záboru PUPFL bude tento vyhodnocen a zdůvodněn,
- bude-li zastavitelná plocha zasahovat do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, bude toto zmíněno i v textové části.

I. požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- ⇒ řešit střet vymezení zastavitelných ploch s přírodními a krajinnými hodnotami. Vytvořit podmínky pro takové formy, které budou šetrné vůči přírodním, architektonickým a urbanistickým hodnotám území, ale zároveň zajistí potřebné plochy pro rozvoj.
- ⇒ řešit problém střetu navrhovaných rozvojových ploch se ZPF – třída ochrany I. až II., s investicemi v půdě a případně střet s ochrannými pásmy infrastruktury a možné hlukové zátěže,
- ⇒ řešit problém ostrých přechodů zástavby zemědělských areálů do krajiny (např. návrhem ploch izolační zeleně,
- ⇒ řešit problém nevyužívaných výrobních areálů, jejich využití preferovat před novými záboru ZPF,
- ⇒ řešit problém eroze půdy (zranitelné plochy),
- ⇒ eliminovat hrozbu narušení kulturních a přírodních hodnot řešeného území – rozvojové plochy řešit v návaznosti na zastavěné území a více méně se vyvarovat rozšiřování enkláv osídlení ve volné krajině.
- ⇒ řešit návaznosti a koordinace skladebných částí ÚSES na navazující území,
- ⇒ řešit problém nízké kvality veřejných prostranství včetně sídelní zeleně,
- ⇒ některé další problémy vyplývají přímo z textu zadání např. likvidace odpadních vod, ochrana hodnot a další.

J. požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- Všechny vymezené plochy a jejich podmínky budou zohledňovat rozvojový potenciál obce,
- Zastavitelné plochy by měly být řešeny v přiměřeném rozsahu a jejich vymezení by nemělo významně měnit sídelní strukturu obce,
- Nelze připustit nekoordinovaný rozvoj území, zastavitelné plochy vymežovat s ohledem na přednost a hodnoty území,
- Zastavitelné plochy vymežovat tak, aby v převážné většině navazovaly na zastavěné území obce a ctily urbanistickou strukturu sídla,
- Rozvoj by měl být orientován na zahuštění stávající zástavby a zastavění stavebních proluk, ale vždy s ohledem na ochranu urbanistických hodnot území.
- Plochy pro možnou dostavbu by měly tvořit především plochy, jejichž zástavbou by došlo k ucelení, k zarovnání zastavěného území a k využití stávajících komunikací a infrastruktury.

- Klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu. V rámci výstavby soukromých obytných objektů podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.
- Nová výstavba by měla mít charakter individuálního trvalého bydlení, i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Je bezpodmínečně nutné respektovat a venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby (v návaznosti na hodnoty území).
- Při návrhu nových lokalit zohlednit jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zvážit radonové riziko.
- Mít na zřeteli případné přívalové vody a splachy ze zemědělských pozemků. Bude navrženo opatření chránící stavby proti tomuto nebezpečí anebo tyto plochy ze zástavby vyloučit. Zvážit případné vymezení zastavitelných ploch do území rozlivů vodních toků. Také viz kap. H. - požadavky na ZPF.
- Řešené území leží mimo rozvojové oblasti i rozvojové osy vymezené v Politice územního rozvoje.

Požadujeme prověřit a případně vymezit plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území – plochy přestavby nebo asanace.

K. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,

V tuto chvíli plochy, které budou podléhat detailnějšímu urbanistickému řešení, ponecháváme na zvážení a doporučení projektanta.

L. požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Není požadavek na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování stanoveny regulačním plánem.

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

Dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů teprve ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny teprve ve svém stanovisku vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

N. případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Je předpoklad, že variantní řešení nebude požadováno, proto v tuto chvíli nejsou uplatněny požadavky na zpracování konceptu.

O. požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu bude vycházet především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 501“), vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“).

Územní plán bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část I. odst. 1 vyhlášky 500 (mimo písm. j)). Kapitoly dle přílohy č. 7 část I. odst. 2 vyhlášky 500 budou použity jen v případě, budou-li projektantem považovány za účelné.

grafická část:

1. Výkres základního členění území 1 : 5 000,
2. Hlavní výkres 1: 5 000,

3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000.

Jednotlivé výkresy budou plnit obsahovou stránku dle přílohy č. 7 část I. odst. 3 vyhlášky 500.

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500 v kombinaci kapitol dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona (více viz smlouva o díla na ÚP Člunek)

grafická část:

1. koordinační výkres 1 : 5 000,
2. výkres širších vztahů 1 : 50 000,
3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

Každý výkres návrhu ÚP bude u popisového pole obsahovat text: příloha č. 1 nebo 2 návrhu opatření obecné povahy a bude obsahovat záznam o účinnosti dle § 14 vyhlášky 500.

Počty paré návrhu:

- 2 paré pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona,
2 paré upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro řízení o územním plánu,
4 paré výsledného návrhu.

Další požadavky na zpracování návrhu:

Zastavitelné plochy budou v souladu s grafickou částí uvedeny v kap. c) textové části, každá zastavitelná plocha bude mít své jedinečné označení. U jednotlivých ploch a případně i ploch přestavby je vhodné stanovit podmínky pro jejich využití:

- označení plochy
- druh plochy s rozdílným způsobem využití
- možný přístup
- specifické koncepční podmínky pro využití konkrétní rozvojové plochy
- zda je požadováno prověření změn jejich využití územní studií
- zda je podmínkou pro rozhodování o změnách v území regulační plán
- pokud je to účelné, stanovení zásad etapizace
- popřípadě odkaz na výstupní limity.

V případě vymezení území pro golfové hřiště, bude toto pouze jako plocha k uvedenému využití, nikoli se nebude jednat o vymezení zastavitelné plochy. Zastavitelnou plochou je pouze plocha sloužící pro zázemí golfového hřiště, v tomto případě prověřované území na jihovýchodním okraji sídla Kunějov.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Navrhované plochy VPS, VPO a asanací budou vymezeny v textové části kap. g). U VPS a VPO, u kterých bude uplatněno předkupní právo, bude toto vyznačeno a bude proveden přesný výčet parcelních čísel, kterých se předkupní právo týká. VPS a VPO budou vyznačeny v hlavním výkrese a ve výkrese VPS, VPO a asanací.

Plochy s rozdílným způsobem využití:

Je možné základní druhy ploch uvedených v § 4-19 vyhlášky 501 dále členit na typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Ke každému typu plochy doporučujeme přiřadit specifický kód. Doporučujeme vyvarovat se přílišných podtypů funkčních ploch.

V případě užití jiného druhu plochy než je uvedeno ve vyhlášce 501 musí být toto zdůvodněno v odůvodnění územního plánu.

Dále doporučujeme:

- ⇒ pro lepší orientaci doporučujeme do výkresu doplnit názvy sousedních katastrálních území s minimálním přesahem označení jejich kat. území,
- ⇒ pro lepší čitelnost v grafické části požadujeme zvolit odpovídající velikost číslic jednotlivých parcelních čísel.