



Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Kunratice

v období 2021-2026

zpracovaný Úřadem územního plánování magistrátu města Děčín,
pořizovatelem Územního plánu Kunratice ve spolupráci s určeným
zastupitelem obce, v souladu s ust. § 107 zákona č. 2383/2021 Sb.,
Stavební zákon v platném znění (dále jen SZ)

**návrh určený k projednání dle ust. § 88 až 90 zákona
č. 283/2021 Sb., Stavební zákon v platném znění**

Pořizovatel:	Úřad územního plánování, oddělení odboru stavební úřadu Magistrát města Děčín MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN Odbor stavební úřad Úřad územního plánování -3-
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Alena Singolová vedoucí oddělení Úřad územního plánování 
Určený zastupitel obce Kunratice:	Jiří Vondrka  OBEC KUNRATICE IČO: 00831379 405-02 Děčín

Obsah

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3 -
b) Problémy k řešení v ÚPD vyplývající z územně analytických podkladů	13 -
c) Vyhodnocení souladu ÚPD s politikou územního rozvoje a nadřazenou ÚPD	14 -
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování ÚPD na udržitelný rozvoj území	15 -
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace	15 -
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	16 -
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo PÚR	16 -
h) Návrh zadání změny č.1 Územního plánu Kunratice	16 -

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Stávající územní plán (ÚP) Kunratice, účinný od 7. 1. 2016, prioritně stabilizuje urbanistickou strukturu **lánové vsi** a rozptýleného osídlení na rozhraní **CHKO Labské pískovce a CHKO Lužické hory**.

- 1) **Dynamika rozvoje:** Ve sledovaném období je dokumentována **velmi nízká intenzita bytové výstavby**; z 24 navržených lokalit pro bydlení byla realizována stavba pouze v jedné ploše (K14). Obec si zachovává rekreačně-rezidenční charakter se stabilitou 254 obyvatel.

Kunratice – plocha č. – plocha RZV (plocha v ha) – upřesnění funkčního využití

K1 a **K2** – plochy byly po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuty

K3 (B – plochy bydlení (0,27 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace – nutná úprava technického stavu, příp. zřízení obratiště (při vjezdu do lokality K3)

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům umístěný v severní části plochy
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno

K4 (B – plochy bydlení (0,30 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace – nutná úprava technického stavu

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům umístěný v severní části plochy
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno

K5 – plocha byla po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuta

K6 (TI – plochy technické infrastruktury)

- *Důvod vymezení:* Plocha je určena pro technickou infrastrukturu, konkrétně pro umístění sběrného dvora. Pozemek je obecní, dostatečně velký a přímo přístupný z průtahu silnice, proto je pro daný účel vhodný.
- *Komentář:* Plocha je oproti záměrům na severu poněkud zmenšena, tak aby mohla vzniknout plocha zeleně, oddělující provoz dvora od obytné zástavby. Na jihu je plocha oddělena terénně i zelení od ploch bydlení. I přes toto zmenšení je pro dané účely plocha dostatečně velká.
- probíhá realizace; část pozemku p. č. 1286 zasahuje do sousední plochy PZ.

K7 (SO – plochy smíšené obytné (0,27 ha)) – plocha má přímou vazbu na průtah silnice III. třídy.

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- – (charakter a struktura zástavby)
- pro max. 2 stavební pozemky
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 50 %
- koeficient zeleně 50 %
- nerealizováno
- souvisí Z1 (PZ – plochy zeleně) – zeleň izolační a doprovodná, funkce přírodní, vegetační doprovod vodního toku

K8 (SO – plochy smíšené obytné (0,64 ha)) – plocha přístupná ze stávající místní komunikace stabilizované návrhem plochy K11

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- – (charakter a struktura zástavby)
- pro max. 2 stavební pozemky
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- realizuje se 1 RD na pozemku p. č. 5/1 (s dopravním napojením skrze p. č. 1161); další výstavba v ploše K8 – na pozemku p. č. 15/3 limitována trasou vedení elektrické sítě.

K9 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je určena pro umístění místní obslužné komunikace, která obsluhuje lokalitu K10 a stávající skupinu domů východně. Komunikace je už v terénu funkční, v katastru však zaznamenána není.
- *Komentář:* Plochy bydlení východně od lokality K9 byly původně dopravně obslужeny cestou, která je patrná v katastrální mapě, ale ve skutečnosti zanikla. Místo ní byla zbudována a je funkční trasa nová, která v určitém místě navazuje na trasu původní, ale v mapě zachycena není. Není úkolem územního plánu napravovat chyby v katastru nemovitostí, ale v tomto případě jde o plochu K10, pro kterou se tímto deklaruje možnost dopravní obsluhy.
- Nerealizováno; Po konci pozemkových úprav přejde komunikace do majetku obce. Pozn.: Prověřeno v návrhu KPÚ – komunikace označena v návrhu KPÚ žlutě jako stávající (UK4?), ačkoliv není zapsána v katastru a není k ní popis ani v textové ani grafické části (není popiskem určena k rekonstrukci) KPÚ.

K10 (TI – plochy technické infrastruktury)

- *Důvod vymezení:* Plocha je určena pro umístění technické infrastruktury, konkrétně čistírny odpadních vod. Lokalita je v seznamu záměrů uvedena jako č. 33.
- *Komentář:* Záměr je podložen projektovou dokumentací pro vydání územního rozhodnutí (Kanalizace a ČOV, MK Centrum, s. r. o., Miloslav Kašpárek, 2009).

Pro umístění čistírny bude postačovat menší plocha, než bylo v seznamu záměrů vymezeno (celá parcela). Došlo tedy k úpravě velikosti. Dopravně je plocha dostupná nově vymezenou plochou K9.

- Nerealizováno; Obec preferuje domácí čistírny v majetku občanů; vybudování obecní ČOV je vzhledem ke vzdálenostem a terénu nereálné.

K11 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je určena pro umístění dopravní stavby – místní obslužné komunikace. Ta již fakticky existuje, ale není zanesena do katastru nemovitostí a funguje jako věčné břemeno v jiném pozemku. Návrh je tedy nápravou skutečného stavu.
- *Komentář:* Není úkolem územního plánu napravovat chyby v katastru nemovitostí. V tomto případě však jde o významnou trasu spojující Kunratice s Jetřichovicemi, trasu, kterou ZÚR využívají pro umístění jetřichovické cyklostezky, tj. cyklotrasy, která už je v reálu značená a funkční.
- *Limity:* Trasa a ochranné pásmo telekomunikačního kabelu. Trasa venkovního vedení elektrické energie – není obsaženo v ÚAP, patrně jde o nefunkční, nesnesené vedení. Ložisko nerostných surovin (prognózní zdroj Pásmo Lužické poruchy).
- Nerealizováno; Po ukončení pozemkových úprav přejde komunikace do majetku obce. Komunikace MK5 nezapsaná v KN, dle ortofoto je asfaltová, není popis parametrů v KPÚ, jen je odkazováno, že navrhované komunikace z ní odbočují.

K12 (SO – plochy smíšené obytné (0,58 ha)) – plocha přístupná ze stávající místní komunikace

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům nebo jemu objemově odpovídající jiná budova s využitím v souladu s regulativy plochy SO
- pro max. 2 stavební pozemky;
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno; Komunikace p.č. 1147/1 bude po pozemkových úpravách navazovat na komunikaci p. č. 1150/3 a bude v majetku obce. Pozemky p. č. 10, 12, 25/1, 22, 21 jsou momentálně v prodeji. Pozn.: Dle KPÚ je doplňková cesta DC14 stávající komunikace na p.p.č. 1162. Doplňková cesta DC13 je návrhová komunikace na p.p.č. 25/4 (dle ÚPD zelený pás Z2 plocha zeleně definovaná jako „vegetační doprovod vodního toku, místo s možností rozlivu“) pro zpřístupnění pozemků bez nutnosti investic s travním povrchem; co je tedy obcí domluveno s SPÚ ohledně využití a úpravy parcelace plochy Z2 a p.p.č.1162 versus 25/1?
- souvisí Z2 (PZ – plochy zeleně) – vegetační doprovod vodního toku, místo s možností rozlivu

K13 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je určena pro umístění dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace pro obsluhu lokality K14, včetně obratiště.
- *Komentář:* Místní obslužná komunikace navazuje na stávající místní obslužnou komunikaci, prodlužuje ji tak, aby byla obsloužena lokalita K14 a dále pak komunikace pokračuje jako účelová komunikace do krajiny. Komunikace je vybavena obratištěm, jehož zákres (formou vymezení plochy PV) je založen na projektové dokumentaci poskytnuté obcí.
- *Limity:* Trasa nadzemního vedení VN elektrické energie s ochranným pásmem.
- Nefinalizováno; Při vyměřování intravilánu obce ČUZK bylo vše upraveno a zaměřen stávající stav.

K14 (B – plochy bydlení (0,13 ha)) – plocha dostupná z navrhované místní komunikace, zajišťující i zřízení obratiště – plocha K13

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům umístěný v severní části plochy
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 50 %
- koeficient zeleně 50 %
- realizováno (již dle zprávy o uplatňování 2016–2020 v ploše K14 realizován 1 RD) = **kapacita plochy vyčerpána**

K15 (B – plochy bydlení (0,13 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 50 %
- koeficient zeleně 50 %
- nerealizováno

K16 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je pro umístění místní obslužné komunikace zpřístupňující lokalitu K17.
- *Komentář:* Plocha je v terénu už patrná, leží na soukromých pozemcích a dnes se využívá jako věcné břemeno. Územní plán tedy potvrzuje její statut veřejného prostranství pro umístění obslužné komunikace, která zpřístupní lokalitu K17, jež jinak není dopravně dostupná. Viz také lokalita K17.
- Nefinalizováno; Vyměřeno ČUZK při revizi katastru nemovitostí a v roce 2027 bude i v katastrálních mapách.

K17 B – (plochy bydlení (0,19 ha)) – plocha dostupná z navrhovaných místních komunikací – plochy K16 a K18

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %

- nerealizováno

K18 (PV – plochy veřejných prostranství)

- Důvod vymezení: Plocha je pro umístění místní obslužné komunikace zpřístupňující lokalitu K17.
- Komentář: Plocha leží na soukromých pozemcích., územní plán potvrzuje její funkci veřejného prostranství pro umístění obslužné komunikace, která zpřístupní lokalitu K17, jež jinak není dopravně dostupná. Viz také lokalita K17.
- Nerealizováno; Dopravní napojení plochy K17 je od hlavní komunikace skrze plochu P16.

K19 (B – plochy bydlení (0,35 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno

K20 (B – plochy bydlení (0,44 ha)) – plocha přístupná ze stávající místní komunikace – průtahu silnice III. třídy

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro max. 2 stavební pozemky
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno

K21 (B – plochy bydlení (0,20 ha)) – plocha dopravně přístupná od západu z místní komunikace (stabilizovaná v katastru nemovitostí, ale ve skutečnosti ji nutno vybudovat), případně od jihu přes příjezd na soukromém pozemku (plocha vymezená v návrhu jako K26)

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 2 stavební pozemky
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 50 %
- koeficient zeleně 50 %
- souvisí Z4 (PZ – plochy zeleně) – zeleň izolační a doprovodná
- nerealizováno

K22 (B – plochy bydlení (0,15 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %

- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno (na p.p.č. 604/4 zasahuje část zastavěného stavebního pozemku stavby pro rodinnou rekreaci E4)

K23 (TI – plochy technické infrastruktury)

- **Důvod vymezení:** Plocha je určena pro umístění technické infrastruktury, konkrétně čistírny odpadních vod.
- **Komentář:** Koncepce odkanalizování místní části je založena na vybudování menších čistíren obsluhujících příslušné území sídla. V případě, že by se podařilo překročit sběračem kanalizace vodní tok, nebylo by třeba tuto plochu využít. Pro čištění odpadních vod z celé horní části by sloužila čistírna na ploše K10. V lokalitě K23 by také místo čistírny mohla být umístěna čerpací stanice pro tlakové převedení splaškových vod pod vodním tokem.
- **Nerealizováno; S výstavbou obecní ČOV se nepočítá.** Obec preferuje domácí čistírny v majetku občanů; vybudování obecní ČOV je vzhledem k okolnostem nereálné.

K24 (SO – plochy smíšené obytné (0,45 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace – nutná úprava jejího technického stavu

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- – (charakter a struktura zástavby)
- pro 1 stavební pozemek; Návrhová plocha ze tří *pozemků různých vlastníků*
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- souvisí Z3 (PZ – plochy zeleně) – zeleň izolační a doprovodná

K25 (SO – plochy smíšené obytné (0,38 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace – nutná úprava jejího technického stavu

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- – (charakter a struktura zástavby)
- Pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno; vytyčením skutečné trasy existující komunikace dělicí K24 od K25, došlo ke komplikacím zastavitelnosti p.p.č. 1196/4 (na ploše PV nelze stavět rodinný dům); je třeba zahrnout změnu trasy komunikace mezi K24 a K25 do případné změny územního plánu

K26 (PV – plochy veřejných prostranství (0,02 ha))

- **Důvod vymezení:** Plocha je pro umístění obslužné komunikace obsluhující stávající nemovitost na západě a pozemky v ploše K21.
- **Komentář:** Jde o místní obslužnou komunikaci potřebnou ke zpřístupnění návrhové zastavitelné plochy K21. Předmětný pozemek č. p. 110/3 (trvalý travní porost) je už dnes využíván pro zajištění dopravního přístupu ke stávající nemovitosti na západě, je dokonce vybaven veřejným osvětlením.

- Nefinalizováno.

Lipnice – plocha č. – plocha RZV (plocha v ha) – upřesnění funkčního využití

L1 a L2 – plochy byly po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuty

L3 (B – plochy bydlení (0,22 ha)) – plocha dostupná ze silnice III. třídy

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno; zastavitelná plocha navazuje na plochu stabilizovanou, která na základě změny legislativy a změny parcelace (se zrušením zbořeniště) v případě aktualizace zastavěného území přestane být zastavěnou plochou.

Studený – plocha č. – plocha RZV (plocha v ha) – upřesnění funkčního využití

S1 (B – plochy bydlení (0,13 ha)) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek; návrhová plocha S1 spojena s částí stabilizované plochy bydlení do p.p.č. 117/9 o velikosti 2057 m²; trasa vedení elektrické sítě NN omezuje umístění hlavního objektu; vzhledem ke komplikované prostorové situaci, zahrnout prověření rozsahu a umístění plochy S1 do případné změny územního plánu
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 50 %
- koeficient zeleně 50 %
- nerealizováno

S2 – plocha byla po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuta

S3 (B – plochy bydlení (0,19 ha)) – plocha dostupná stávající místní komunikací, zkompletovanou návrhovou plochou S4

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno

S4 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha pro umístění místní obslužné komunikace, jež je funkční, ale přechází přes část soukromého pozemku. Komunikace dopraveně obsluhuje lokalitu S3 i další stávající zastavěné pozemky.
- *Komentář:* Vymezení samostatné lokality S4 je možná přílišným detailem. Ve skutečnosti je místní komunikace v tomto místě funkční, ale využívá soukromý pozemek (trvalý travní porost). Je tedy vymezena proto, aby mohl být napravena situace, upravena kultura a pozemek (v krajním případě vyvlastněním) převeden do majetku obce.
- *Limity:* Území s možnými archeologickými nálezy.
- Nerealizováno; Pozn.: Vhodné koordinovat vymezení hranic plochy S4 dle prostorové souvislosti s revizí katastru nemovitostí do případné změny ÚPD.

S5 (B – plochy bydlení (0,16 ha)) – plocha dostupná z navrhované místní komunikace – plocha S6

- 1 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům umístěný v severní části plochy
- pro 1 stavební pozemek
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno (přístupová komunikace S6 doposud též nerealizována, ale je v majetku vlastníka S5)

S6 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je určena pro umístění místní obslužné komunikace a stabilizuje stávající „nadivoko“ užívanou přístupovou komunikaci k nemovitosti na západním konci lokality S6. Současně lokalita zpřístupňuje pozemky v lokalitě S5.
- *Komentář:* V mapě katastru nemovitostí je plocha vymezena, ovšem s kulturou trvalého travního porostu. Podle terénních průzkumů je evidentní, že je používána jako komunikace k dopravnímu spojení mezi silnicí a nemovitostmi na západě. Návrh tedy stabilizuje její už stávající účel. Plocha zároveň dopraveně slouží i pro navrhovanou lokalitu S5.
- *Limity:* Území s možnými archeologickými nálezy.
- Nerealizováno

S7 – plocha byla po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuta

S8 (PV – plochy veřejných prostranství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je určena pro umístění dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace a plochy pro odstavování vozidel.
- *Komentář:* V mapě katastru nemovitostí je vymezena trasa cesty, která směřuje k chatám při okraji lesa. Cesta však ve skutečnosti neexistuje a je prakticky

nemožné ji s ohledem na výškové poměry (svah) zřídit. Proto je navrženo ji zřídit jen v realizovatelném úseku a zakončit plochou pro otáčení, odstavování vozidel apod., odkud už by byly chaty přístupné jen pěšky. Přesné vymezení plochy bude možné až v projektové dokumentaci s využitím geometrického zaměření.

- *Limity:* Území s možnými archeologickými nálezy.
- Nerealizováno; historická komunikace v majetku obce je stále zapsaná v KN, ale fyzicky neexistuje; jde o dopravní napojení staveb pro rodinnou rekreaci E21, E54, E70.

S9 B – plochy bydlení (0,21 ha) – plocha dostupná ze stávající místní komunikace

- max. 2 nadzemní podlaží + (obytné) podkroví
- izolovaný rodinný dům
- pro 1 stavební pozemek; Pozn.: Vhodné zkoordinovat změny vymezení hranic návrhové plochy S9 (se stavbou pro rodinnou rekreaci č. ev. 24 je spjat pozemek p. č. 11/3 a st. 148) v případné změně ÚPD do prostorové souvislosti s KPÚ plánovanými na rok 2027
- maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 %
- koeficient zeleně 70 %
- nerealizováno

Pozn.: Plochy K1, K2, K5, L1, L2, S2, S7 byly po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuty.

Tabulka vyčerpané kapacity návrhových ploch (vhodných pro umístění RD):

Plocha pro RD – kapacita – zastavěno (zápis KN) – rozestavěno* – zbývá volné

K3 (B)	1	0	0	1
K4 (B)	1	0	0	1
K7 (SO)	2	0	0	2
K8 (SO)	2	0	1	1
K12 (SO)	2	0	0	2
K14 (B)	1	1	0	0
K15 (B)	1	0	0	1
K17 (B)	1	0	0	1
K19 (B)	1	0	0	1
K20 (B)	2	0	0	2
K21 (B)	2	0	0	2
K22 (B)	1	0	0	1
K24 (SO)	1	0	0	1
K25 (SO)	1	0	0	1
L3 (B)	1	0	0	1
S1 (B)	1	0	0	1
S3 (B)	1	0	0	1
S5 (B)	1	0	0	1
S9 (B)	1	0	0	1
celkem	24	1	1	22

*ověřit dle informací OSÚ o vydaných rozhodnutích

Tabulka VPS (VPO v návrhu není) a asanací; předkupní práva (vyvlastnění není):

Zn. VPS – druh stavby – plocha – předkupní právo, je-li zřízováno – realizováno

WD1	komunikace	K9		ne
WD2	komunikace	K11		ne
WD3	komunikace	K13		ne
WD4	komunikace	K16		ne
WD5	komunikace	K18		ne
WD6	komunikace	S4		ne
WD7	komunikace	S6		ne
WD8	komunikace	S8		ne
WD9	komunikace	K26	Předkupní právo ve prospěch obce Kunratice, týká se pozemku p. č. 110/3 (nestavební, TTP) v katastrálním území Kunratice u České Kamenice.	ne
WT1	sběrný dvůr	K6		realizuje se
WT2	ČOV	K10		ne
WT3	ČOV	K23		ne
A	asanace skládky	(st.1/1)	www.sekm.cz nemá Kunratice na seznamu kontaminovaných míst	Informace neověřeny

PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULATIVY:

Není blíže definováno umístování nových stavebních pozemků RD (rodinných domů) do stabilizovaných ploch RZV, pro vyhodnocení obecného požadavku na zachování koncepce urbanistické a charakteru okolní zástavby, tak není specifikován cílový stav (např. hustota zástavby), který lze pouze přibližně odvozovat z požadavků na návrhové plochy, což může vést k nesprávným interpretacím.

- Viz výrok ÚPD na str. 3: „*Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních i civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených ploch a prvků (uvedeny jako podklad pro rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci, tedy urbanistickou koncepcí, tak aby byly příslušné hodnoty chráněny, resp. aby se samy staly faktorem podněcujícím rozvoj obce.*“
- Viz výrok ÚPD na str. 4: „*Urbanistická koncepce je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek. V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce, která zahrnuje jak bydlení trvalé, tak rekreační. Tento rozvoj se přiměřeně týká všech tří místních částí obce. Prioritně se přitom využívají plochy v zastavěném území*. Urbanistická koncepce potvrzuje status výrobních ploch, nové se nenavrhují, spoléhá se na vnitřní rezervy areálů. Ekonomické aktivity jsou do určité míry přípustné i v plochách primárně určených pro bydlení. Obdobně je potvrzen status dalších stabilizovaných ploch – vybavenosti, veřejných prostranství atd.*“

*Využití zastavěného území je prioritou, avšak vzhledem k době vzniku ÚPD, není zde stanoveno žádné kvantitativní vyjádření regulativů pro ochranu urbanistické struktury stabilizovaných ploch bydlení a zajištění kvality bydlení, jestliže bude v území jako „historická závada“ jeden jediný dům na pozemku nedostatečné rozlohy a tudíž

zastavěnosti značně překračující běžné limity, vzhledem k tomu, že není charakter stávající zástavby jednotlivých sídel blíže popsán kvantitativně, mohl by takový dům sloužit jako precedens pro povolování dalších PLOŠNĚ A PROSTOROVĚ NEVHODNÝCH staveb ve stabilizovaných plochách, což by vedlo k značné disproporci požadavků na zastavění v plochách návrhových oproti plochám stabilizovaným v těsném sousedství; Základní principy správního řízení tj. **princip subsidiarity a princip proporcionality** by tímto „dvojím metrem“ byly zásadně ohroženy. Co se týče sídel, urbanistická struktura „původní“ zástavby by byla poškozována.

- 2) **Infrastruktura:** Realizace klíčové technické infrastruktury (zejména ČOV Kunratice na plochách K10 či K23) zůstává v rovině koncepčních záměrů, přičemž systém odkanalizování aktuálně pokrývá pouze **jednu čtvrtinu sídla**. Dopravní záměry obslužných komunikací jsou fixovány, jejich výstavba je však vázána na realizaci navazujících ploch pro bydlení. Vzhledem k morfologii území, obec chce jít cestou pořizování čistíren ke každému domu, tedy ČOV vlastněné výhradně majiteli jednotlivých nemovitostí.
- 3) **Životní prostředí:** Environmentální pilíř je uplatňován úspěšně, což potvrzuje mimořádně vysoký **koeficient ekologické stability (9,21)**, dosažený díky přísné regulaci v plochách přírodních a lesních.
- 4) **Administrativní správa:** Při evidenci zastavěného území byla identifikována evidenční neshoda: ÚP zahrnuje **22 pozemků** s objekty lehkého opevnění (ŘOP), ačkoliv se v území nachází celkem **26 těchto staveb** tzn. ÚPD „přehlédla“ další 4 existující objekty ŘOP se statusem zastavěné plochy a nádvoří v katastru nemovitostí (st. č. 168, 169, 170, 171, vše k.ú. Kunratice u České Kamenice zapsané do KN dne 27.09.2013, zastavěné území ÚPD vymezeno k 01.12.2013).

b) Problémy k řešení v ÚPD vyplývající z územně analytických podkladů

Aktuální ÚAP 2024 identifikují specifické okruhy témat, která stávající koncepce ÚP z roku 2016 nepokrývá v plném rozsahu:

- 1) **Rizika bleskových povodní:** Nově vymezené **kritické body povodí (KP1, KP2)** signalizují riziko soustředěného odtoku srážkových vod do zastavěné části obce, což vyžaduje budoucí koordinaci hospodaření v krajině... Avšak Návrh KoPÚ v souvislosti s povodím kritického profilu/dráhou soustředěného odtoku uvádí v PSZ: „*Potřeba návrhu vodohospodářských opatření byla řešena se sborem a požadavek na protipovodňovou ochranu obce uplatněn nebyl*“.
- 2) **Geologické limity:** V katastru je lokalizováno **9 sesuvných území** (aktivní i potenciální), která představují trvalý limit a vyžadují technické prověření u ploch přiléhajících k zástavbě.
- 3) **Hygiena ovzduší:** Přetrvává vysoký podíl vytápění tuhými palivy, což v topné sezóně vede ke zvýšeným koncentracím imisí v údolních polohách obce, nicméně ovzduší v obci se hodně zlepšilo. Občané si pořizují jiné zdroje tepla např. tepelná čerpadla a pokud zůstávají u tuhých paliv, tak kvalitní topidla jako automatické kotle.
- 4) **Socioekonomika:** Obec vykazuje míru **nezaměstnanosti nad 6 %** a klesající trend v intenzitě výstavby, což naznačuje potřebu posílit územní podmínky pro služby a drobné

podnikání – podpořit **služby – podnikání - vybavenost** lze v rámci změny ÚPD revizí REGULATIVŮ např. u striktněji omezené plochy pro bydlení vzhledem k umístění drobného podnikání, případně vhodné plochy převést na plochu smíšenou obytnou.

c) Vyhodnocení souladu ÚPD s politikou územního rozvoje a nadřazenou ÚPD

V nadřazené dokumentaci došlo k zásadním změnám, které je doporučeno do obecního plánu zapracovat:

- 1) **PÚR ČR (aktuální je Úplné znění závazné od 01.10.2025; Změna č. 8):** S účinností od 01.03.2024 (Změna č. 7) je obec Kunratice nově součástí **specifické oblasti republikového významu SOB9 (sucho)**. Z tohoto titulu vyplývají úkoly v oblasti podpory přirozeného vodního režimu, retence vody v krajině a hospodaření se srážkovými vodami v sídle... Opatření ke zlepšení vodních poměrů a zlepšení hospodaření s vodou je jedním z cílů Návrhu KoPÚ – „s cílem podpořit přirozenou infiltraci vody do půdního prostředí, zlepšit mikroklima a zvýšit biodiverzitu zájmového území je navržena tůň T3“ (existující vodní plocha na p. p. č. 859 v k. ú. Kunratice u České Kamenice) – „zadržaná voda bude sloužit jako napajedlo pro zvěř, biotop pro různé druhy organismů a k rekreačním účelům (pasivní rekreace)“. V místě tůně je dle ÚPD funkční plocha NP, pro kterou jsou popisované cíle budované tůně hlavním a přípustným využitím.
Nově Změna č. 8 PÚR ČR zavádí oblasti SOB10 a SOB11. **SOB10 Specifická oblast** vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje **výroby energie z energie slunečního záření** – kde jsou stanoveny „Podmínky pro navazující územně plánovací činnost: Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro: a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území...“ (z oblasti je ve vymezení v rámci ORP Děčín vyjmuta jen severní a jihozápadní část, ačkoliv CHKO pokrývají celý ORP...). **SOB11 Specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje **výroby energie z větrné energie** – kde jsou stanoveny „Podmínky pro navazující územně plánovací činnost: Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro: a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území...“ (z oblasti je ve vymezení v rámci ORP Děčín vyjmuta jen severní a jihozápadní část, ačkoliv CHKO pokrývají celý ORP...).
- 2) **ZÚR ÚK (8. aktualizace):** Krajská dokumentace účinná od 31.12.2024 zpřesňuje parametry **ÚSES** (např. trasy biokoridoru NRBK K6 či regionálního RBK 554). ÚAP 2024 upozorňuje na technické nesoulady u dokumentací starších 10 let, což vyžaduje zpřesnění parametrů prvků v souladu s krajskou metodikou.
Energetika: Nadřazená dokumentace nově akcentuje podporu decentralizované výroby energie z **obnovitelných zdrojů (OZE)**, což stávající regulativy ÚP nereflktují.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování ÚPD na udržitelný rozvoj území

Uplatňování ÚP má dlouhodobě **pozitivní vliv na environmentální pilíř**, neboť přísná ochrana nezastavěného území a hodnot CHKO zajišťuje stabilitu krajinného rázu. Vliv na **sociální a hospodářský pilíř** je hodnocen jako stagnující; minimální využití rozvojových ploch pro bydlení a občanské vybavení v kombinaci se stárnutím populace naznačuje, že stávající motivační nástroje v ÚP nejsou pro rozvoj v těchto pilířích plně efektivní.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace

S ohledem na výše uvedená zjištění a při plném respektování **samostatné působnosti obce**, v jejímž výhradním rozhodnutí pořízení změny spočívá, se **Zastupitelstvu obce Kunratice doporučuje zvážit zahájení procesu pořízení změny ÚP**. Hlavní argumenty pro tento krok jsou:

- 1) **Zákonná digitalizace:** Povinnost převést dokumentaci do strojově čitelné podoby dle „**Jednotného standardu**“ v souladu s platným stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., což je nezbytné pro integraci do národního portálu územního plánování.
- 2) **Právní jistota a adaptace:** Zajištění souladu s PÚR ČR (implementace úkolů pro oblast **SOB9 – sucho**) a 8. aktualizací ZÚR ÚK (parametry ÚSES).
- 3) **Ochrana majetku:** Možnost koncepčně reagovat na nově identifikovaná rizika **přivalových srážek** a zpřesnit limity geologických rizik v zastavitelném území.
- 4) **Řízení o pozemkových úpravách** – jako zásadní odborný podklad pro změnu územního plánu se eviduje rozpracovaný **návrh Plánu společných zařízení (PSZ 2025)** v rámci **Komplexních pozemkových úprav (KPÚ)** v k. ú. Kunratice u České Kamenice. Tento podklad na základě podrobného zaměření navrhuje modernizaci 40 polních a lesních cest a zpřesnění skladebných prvků ÚSES (včetně návrhu biocentra LC554_a/a). V uvedeném řízení o pozemkových úpravách došlo k závěrečnému jednání dne 25. února 2026; následně projednané a schválené změny budou zaneseny do katastru nemovitostí do konce roku 2026. Pozn.: Souvisejícím konkrétním podnětem z návrhu KPÚ pro změnu ÚPD je aktualizace biokoridorů ve vazbě na revizi katastru (např. lokální biokoridor MBK 18 v zastavěném území sídla Kunratice) a úprava návrhu rozsahu nového biocentra (LC 554 a/a) v návaznosti na existující plochu stabilizovanou i návrhovou plochu bydlení (K22).
- 5) **Revize katastru** – v katastrálním území Kunratice u České Kamenice probíhající revize katastru má dle plánu skončit v roce 2027, zahájená revize katastru v k. ú. Studený u Kunratic a Lipnice má dle plánu skončit v roce 2029. **Revize katastru má zásadní vliv na průběh hranic ploch RZV a hranice zastavěného území.**
- 6) **Aktualizace zastavěného území** v souvislosti s nově vymezenými stavbami ve volné krajině (případně i s nově zrušenými zbořeníšti) – V rámci případné budoucí změny ÚP lze rovněž doporučit administrativní **narovnání hranice zastavěného území u 4 zbývajících pozemků s objekty lehkého opevnění (ŘOP)**, u kterých v původní dokumentaci (Územní plán Kunratice z roku 2016) vymezení chybělo (nebyly zaneseny do KN), aby byla evidence těchto ploch v katastru sjednocena.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

- parc. č. 117/15, 117/16, 1128/24 v k. ú. Studený u Kunratic – vlastník žádá o změnu na plochu bydlení (B) – Pozemky jsou vedeny v územním plánu jako plochy veřejných prostranství (PV); „Důvodem žádosti je, že plochy jsou již dlouhodobě takto využívány a na plochy B přirozeně navazují. Plochy veřejných prostranství tím nejsou a nebudou nijak negativně zasaženy.“

Vyhodnocení: Na sousedním pozemku vlastníka (p. č. 117/5) stojí stavba pro rodinnou rekreaci (st. 184, č. ev. 37), která téměř těsně doléhá k hranici s pozemkem p. č. 117/15 v majetku obce, který je veřejným prostranstvím, zatímco veřejná komunikace se nachází až na p. č. 1133/1 (část komunikace se fyzicky nachází na p. č. 117/7, která je dle KN trvalým travním porostem); jelikož sousední pozemek p. č. 117/2 náležející k zastavěnému stavebnímu pozemku stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 48 již byl dokonce sloučen s původními pozemky p. č. 117/6 a 117/17 a prostor ač veřejné prostranství je též oplocen a připojen k objektu v ploše PV, mělo by být území zde řešeno komplexně z hlediska funkce veřejných prostranství tj. zda má prostor v tomto místě plnit pro obec funkci jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky nebo další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Není zřejmá překážka, která by bránila prověřit vhodnost této změny v rámci budoucí změny ÚPD; výsledek posouzení bude záležet např. na šířkovém uspořádání dopravního řešení nebo případných potřebách obce na využití veřejného prostranství v daném místě.

g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo PÚR

Samospráva obce Kunratice nepředkládá žádný podnět na změnu Politiky územního rozvoje ČR ani Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Dle § 107 odst. 2 písm. e) stavebního zákona vyplynula z vyhodnocení potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, proto je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace (viz níže).

h) Návrh zadání změny č.1 Územního plánu Kunratice

1) Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje:

1.a) vymezení řešeného území

– správní území obce Kunratice obsahuje dvě katastrální území:

- Kunratice u České Kamenice
- Studený u Kunratic

1.b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1.b.1) návrhy změn na základě žádostí a ve vztahu ke konkrétním pozemkům

- *parc. č. 117/15, 117/16, 1128/24 v k. ú. Studený u Kunratic – prověřit možnost přiřčení pozemků z plochy veřejných prostranství (PV) do plochy bydlení (B) s ohledem na využití a funkčnost veřejných prostranství na pozemcích p. č. 1133/1, 117/2, 117/7, 117/9, 118/3. Provéřit vhodnost této změny s ohledem na fyzickou polohu komunikací, skutečné funkční využití území a záměry resp. požadavky obce na využití veřejných prostranství (zohlednit zahájenou revizi katastru v k. ú. Studený u Kunratic).*

1.b.2) aktualizace hranic zastavěného území s důrazem na revizi katastru (změna průběhu hranic pozemků, nově vymezená koryta vodního toku, existence a rušení zbořeníšť);

1.b.3) aktualizace komunikační sítě na základě katastru nemovitostí a pasportu komunikací (STAV versus NÁVRH), šířkové uspořádání (šířka komunikace versus šířka veřejného prostranství), dopravní dostupnost zastavěných stavebních pozemků z veřejné komunikace, prostupnost krajiny, ve všech případech s ohledem na revizi katastru;

1.b.4) prověřit soulad vymezených ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska funkce na základě druhu pozemku (u p. p. č.) a způsobu využití stavby (u st. p.) zapsaných v katastru nemovitostí (vč. nových rozhodnutí stavebního úřadu), z hlediska rozsahu (tj. hranice pozemků a ploch) na základě revize katastru; změny rozsahu zastavěných stavebních pozemků zejm. rodinných domů (plochy B a SO); u pozemků ZPF kontrola a náprava zjevných nesprávností zejm. v zastavěném území;

1.b.5) zpracování vybraných částí územně plánovacích dokumentací v jednotném standardu – požadavky na a) geodetický referenční systém, b) strukturu standardizovaných částí, c) grafické vyjádření standardizovaných částí, d) výměnný formát dat a e) metadata (požadavky dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon; podrobnosti stanovuje vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu);

1.c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

- 2) aktualizace hranice vymezení zastavěného území s ohledem na revizi katastru, existenci a rušení zbořeníšť a změnu legislativy;
- 3) aktualizace komunikační sítě na základě katastru nemovitostí a pasportu komunikací, šířkové uspořádání;
- 4) aktualizace funkčního využití na základě katastru nemovitostí a zastavěných stavebních pozemků;
- 5) splnění zákonné povinnosti zpracovat vybrané částí územně plánovací; dokumentace v jednotném standardu (§ 59 stavebního zákona);

1.d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

- vlivy na udržitelný rozvoj území se nepředpokládají, nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, dochází k revizi stávajících regulativů.

(2) zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace

- prověřit vhodnost stanovení prvků regulačního plánu pro zachování jednotného charakteru stávající venkovské zástavby a prostorového uspořádání, vymezení a využití pozemků, tvary střech a jejich sklony příp. materiálové a barevné řešení;
- prověřit umístění a kapacitu návrhových ploch v návaznosti na plochy stabilizované zejm. ve vztahu k prostavěnosti a rušení zbořeníšť; revize regulativů ve vztahu ke změnám legislativy.