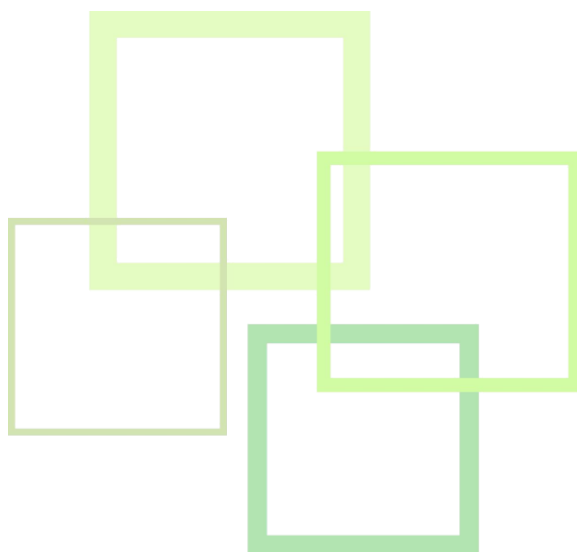


ÚZEMNÍ PLÁN KVĚTNICE



ODŮVODNĚNÍ

návrhu k opakovanému řízení o územním plánu
dle § 52 stavebního zákona

OBJEDNATEL:**Obec Květnice**

zastoupená starostou Stanislavem Plockem

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

pověřený zastupitel Stanislav Plocek

POŘIZOVATEL:**OÚ Květnice**

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

ZPRACOVATEL:**Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

AUTOŘI:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. arch. Simona Švecová

Ing. Romana Maryšková

Ing. Václav Jetel st.

Mgr. Radka Dvorská

RNDr. Milan Svoboda

Ing. Kateřina Hladká, Ph.D. (SEA)

Ing. Petr Lomnický

Ing. Petr Kohoutek

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování



OBSAH:

Odůvodnění územního plánu

a) postup při pořízení územního plánu.....	5
b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	5
c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	11
d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ.....	14
e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ.....	16
f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ.....	48
h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	48
i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ.....	52
j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno.....	54
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	55
k.1) vymezení zastavěného území.....	55
k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	55
k.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	57
k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání.....	61
k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	69
k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	73
k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	75
k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	76
k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	76
k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	76
k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	76

k.12)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	76
k.13)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	77
l)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	78
m)	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	80
n)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	81
o)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	84
p)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	84
p.1)	zemědělský půdní fond	84
p.2)	pozemky určené k plnění funkce lesa	87
p.3)	investice do půdy	87
q)	návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	87
r)	vyhodnocení připomínek.....	103

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Květnice na svém zasedání dne 3.12.2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu.

Zadání územního plánu bylo zastupitelstvem obce Květnice schváleno 7.1.2013.

Na základě schváleného zadání zpracovatel vyhotovil dokumentaci návrhu územního plánu Květnice včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Společné jednání o návrhu Územního plánu Květnice s dotčenými orgány, sousedními obcemi a ostatními organizacemi proběhlo dne 16. 4. 2014 od 8:30 hod. Lhůta pro doručení stanovisek a připomínek byla do 17. 5. 2014. Dne 24. 6. 2014 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje posoudil návrh Územního plánu Květnice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územní dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje zaslal své stanovisko dne 24. 6. 2014 pod čj. 092444/2014/KUSK, ve kterém konstatoval, že neshledal při projednávání návrhu územního plánu rozpory s platnou legislativou a je ho možné následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 - 54 stavebního zákona.

Citace:“ Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“

Na základě upravené dokumentace bylo svoláno veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Květnice jak v elektronické podobě, tak na vývěsce s uvedením termínu pro možnost podání námitek a připomínek. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům a sousedním obcím k možnosti vydání stanovisek a připomínek a byl zaslán dopis ostatním organizacím k podání vyjádření, a to k částem dokumentace, které se změnily od společného jednání.

Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 10. 4. 2015 a možnost pro podání námitek, připomínek, stanovisek a vyjádření byla do 19.5. 2015. Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Vyhodnocení a odůvodnění námitek a připomínek je uvedeno v kapitolách q) a r) tohoto dokumentu.

Po uplynutí lhůty pro doručení stanovisek k návrhu vyhodnocení námitek byly pořizovatelem zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu pro úpravu dokumentace po veřejném projednání a byly předány zpracovateli územního plánu pro úpravu dokumentace před opakovaným veřejným projednáním.

[Další kroky při pořízení budou postupně doplňovány po jejich ukončení.](#)

b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ

Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením č.929 VČR ze dne 20.7.2009 nachází v Rozvojové oblasti republikového významu OB1 [čl. 3.2 (40) PÚR ČR 2008] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Územní plán tuto oblast respektuje a umožňuje intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce.

Územní plán Květnice respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh zastavitelných ploch, ploch přestavby a územní rezervy není v přímém rozporu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR 2008.

Vyhodnocení priorit PÚR ČR 2008

Priorita 1 (odst. 14 PÚR)

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Vyhodnocení: Územní plán Květnice respektuje a posiluje prioritu č.1 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Prvořadým a deklarovaným cílem (viz. kapitola b)) je chránit a rozvíjet hodnoty území, které jsou v území spatřovány v podobě významných krajinných prvků, prvků ÚSES a urbanistických a kulturních hodnot vybudovaných člověkem.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č.2 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 3 (odst. 16 PÚR)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Vyhodnocení: Územní plán Květnice respektuje a posiluje prioritu č.3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce vychází z obecných potřeb obyvatel obce, navazuje na stávající strukturu osídlení a vytváří předpoklady pro udržitelný územní rozvoj obce. ÚP utváří kompaktní obec s nezbytným udržitelným rozvojem veřejné infrastruktury. Koncepce územního plánu vychází z místního referenda obce a Strategického plánu obce.

Priorita 4 (odst.17 PÚR)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Vyhodnocení:

ÚP naplňuje požadavky na vytvoření nových pracovních příležitostí orientací na polyfunkčnost území

s možností vzniku živností a občanské vybavenosti. Charakter sídla neumožňuje vymezit plochy pro výrobu a potvrzuje obci status sídla s převažující funkcí bydlení jako zázemí hlavního města Prahy.

Priorita 5 (odst.18 PÚR)

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Vyhodnocení: ÚP respektuje a posiluje prioritu č.5 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Navrhuje nové plochy pro bydlení a smíšené funkce, zvyšuje atraktivitu místa, čímž posiluje vztahy s okolními sídly a vytváří adekvátní konkurenční prostředí dané charakterem sídla.

Priorita 6 (odst.19 PÚR)

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení: ÚP vytváří předpoklady pro využití opuštěných zemědělských areálů a ploch (tzv. brownfields). Splňuje požadavky preferování umístění zastavitelných ploch v prolukách, v návaznosti na zastavěné území, převážně do lokalit s nižším stupněm ochrany půdy, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí. Zachovává a rozšiřuje veřejnou zeleň, navrhuje veřejné prostranství.

Priorita 7 (odst. 20 PÚR)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. ÚP vymezuje zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách, kde umístěním nedojde k narušení krajinného rázu.

Vyhodnocení: Prvořadým úkolem ÚP je ochrana a rozvoj přírodních hodnot. Ochrana krajinného rázu je zajišťována především podmínkami pro plošné a prostorové uspořádání území a vymezení podmínek pro zpracování regulačních plánů nebo územních studií pro zpřesnění požadavků ochrany a rozvoje hodnot. Návrh ÚP navrhuje plochy veřejné zeleně k pozvolnému přechodu ploch bydlení k zemědělské půdě.

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: ÚP chrání před zastavěním pozemky pro ochranu a rozvoj volné krajiny s výjimkou rozvojových ploch pro bydlení smíšených obytných a veřejné infrastruktury. Obnovuje polní cesty, zajišťuje prostupnost krajiny, doplňuje prvky ÚSES a zvyšuje retenční schopnost území. Navrhuje pásy veřejné zeleně po obvodu zastavěných a zastavitelných ploch bydlení zabraňující srůstání sídel.

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení: ÚP navrhuje zpřístupnění a propojení území pomocí navržené cyklotrasy C1, C2. ÚP navrhuje plochu rekreace na plochách přírodního charakteru..

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD a vymezuje koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/12. Respektuje ÚPD sousedních obcí – vymezuje koridor dopravní infrastruktury pro vymezení silnice propojující Květnici s obcí Sibřina. Při umísťování technické infrastruktury zachovává prostupnost krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny.

Priorita 11 (odst. 24 PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Vyhodnocení: ÚP respektuje vymezené stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu. Vymezuje koridory dopravní infrastruktury D01 a D02 a cyklotrasy C1 a C2 a C3.

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Vyhodnocení: ÚP vymezuje požadavek na zadržování dešťových vod v místě. ÚP respektuje vymezené záplavové území vodního toku Výmola. ÚP snižuje riziko vodní eroze vytvořením izolační zeleně na hranici zastavěného území s volnou krajinou.

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný vodoprávní úřad, stanovil 4.3. 2013 veřejnou vyhláškou změnu záplavového území vodního toku Výmola. Územní plán respektuje toto vymezení záplavového území a jeho aktuální podobu zobrazuje v koordinačním výkrese. ÚP posiluje retenční schopnost krajiny ochranou přírodních ploch území (vymezení ÚSES, minimální rozšiřování zastavěného území) a ukládá podmínku zasakovacích ploch v plochách bydlení. Zvláštní úpravy ani protipovodňová opatření nejsou na území stanovena.

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: ÚP zohledňuje při návrhu veřejné infrastruktury její pozici vůči sídelní struktuře a vazbám na okolní obce.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a

ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení: ÚP účelně stanovuje koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury s důrazem na vytváření kvalitních veřejných prostranství a koncepci uspořádání krajiny, v souladu s prioritami stanovenými krajem.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.

Vyhodnocení: Charakteristika území s jasně definovanou dopravní sítí neumožňuje výraznější zásah do koncepce veřejné dopravy obce. Zefektivnění veřejné dopravy je mimo měřítko územního plánu. V současné době je intenzita veřejné dopravy dostačující. Návrh ÚP vymezuje nové cyklotrasy C1, C2 a C3 pro zlepšení mobility obyvatel a dosažitelnosti v území.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Návrh ÚP stanovuje koncepci TI pro zvýšení její úrovně tak, aby splňovala požadavky na vyšší kvalitu života v současnosti i budoucnosti. Navrhuje rozšíření ČOV, plochu pro výstavbu nového vodojemu a v lokalitě Ke Sluštícím a přivodní řad z vodojemu Rohožník do tohoto nového vodojemu.

Priorita 18 (odst. 31 PÚR)

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Vyhodnocení: Návrh ÚP stanovuje podmínky v energetické koncepci, kde součástí výroku územního plánu je podmínka zakládat systémy jako dvoucestné charakterizované na bázi zásobování elektrickou energií + energie z obnovitelných zdrojů (solární energie, biomasa, tepelná čerpadla apod.).

Priorita 19 (odst. 32 PÚR)

Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Vyhodnocení: Návrh ÚP posoudil kvalitu bytového fondu v sídlech a na základě toho vymezil:

- nové plochy pro bydlení s vyhodnocením kapacity veřejné infrastruktury;
- plochy přestavby v podvyužívaných území;
- související veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), vydány 19.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.2.2012.

Územní plán plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR:

Vytváří na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Vytváří podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti - (silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod). Vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posiluje kvalitu života obyvatel a obytného prostředí. Vyváženě a efektivně využívá zastavěné území a zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla. Chrání prostupnost krajiny. Chrání pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologickou stabilitu.

Zpřesňuje koridory dopravy vymezené ZÚR SK, ověřuje rozsah zastavitelných ploch a stanovuje směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny. (odst. 12 ZÚR SK)

Zajišťuje vymezení a územní ochranu koridoru pro umístění stavby D021 – silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu. (138, 139)

Vytváří podmínky pro ochranu obyvatelstva před hlukem z dopravy. (191)

Respektuje a zpřesňuje jako nezastavitelnou plochu vymezený nadregionální biokoridor NK 66 Voděradské bučiny – Vidrholec. (192, 194, 195)

Územní plán respektuje zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu. (196)

Návrh ÚP respektuje a stanovuje zásady péče o krajinu – typ S24 (krajina sídelní). (206, 207)

Respektuje a zpřesňuje vymezené VPS (D021) a VPO (NK66). (230, 237)

Na základě **ZÚR SK** bylo nutné uvést ÚP do souladu s touto krajskou dokumentací takto:

(01)

Vytvářet na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Vyhodnocení:

Pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity obce Květnice respektuje ÚP krajské priority územního plánování.

Návrh ÚP vytváří předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje na území v rámci Středočeského kraje nabídkou nových ploch pro bydlení a smíšené obytné doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury při zajištění dostatečné ochrany kvality životního prostředí a hodnot území.

Přispívá ke zvýšení ekologické stability ochranou stávajících přírodních hodnot v podobě významných krajinných prvků, vodotečí a vodních ploch, respektováním limitů využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění

funkce lesa, vymezením skladebných prvků ÚSES a vymezením rozvojových ploch veřejné zeleně. ÚP respektuje a zpřesňuje vymezené prvky ÚSES nadregionální, regionální i lokální

ÚP přispívá k hospodářskému rozvoji vytvářením nabídky nových zastavitelných ploch pro bydlení, ploch přestavby pro smíšené obytné komerční plochy, zajištěním udržitelného rozvoje veřejné infrastruktury a zvyšováním ekonomického potenciálu obce.

ÚP zvyšuje sociální soudržnost obyvatel podporou rozvoje bydlení, občanské vybavenosti, podnikání a zlepšováním hygieny životního prostředí, čímž posiluje předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních míst a dosahuje vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hlediska ovlivňující sociální soudržnost obyvatel.

(04)

Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje.

Vyhodnocení: Návrh ÚP vymezuje vedle monofunkčních ploch pro bydlení především plochy smíšené a občanské vybavenosti, které zakládají a rozvíjejí polycentrickou strukturu obce.

(05_g)

Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby (silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod).

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, vymezuje koridoru dopravní infrastruktury D01 pro přeložku silnice I/12. Návrh ÚP respektuje ÚP sousedních obcí, vymezuje koridoru dopravní infrastruktury D02 pro zlepšení dopravního napojení na obec Sibřina.

(06)

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje památkově chráněné území vymezené na území obce a území s archeologickými nálezy. Zpřesňuje prvky ÚSES a stanovuje podmínky v území pro jednotlivé plochy.

(07)

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posílit kvalitu života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny. Vyváženě a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.

Vyhodnocení: ÚP navrhuje zelené prstence kolem stávajících i navrhovaných plch bydlení. Posiluje kvalitu života obyvatel návrhem ploch občanského vybavení, technické a dopravní infrastruktury, veřejné zeleně a zlepšením prostupnosti krajiny. Zajišťuje plnohodnotné využití ploch v zastavěném území a vymezuje plochy přestavby nevyužívaných objektů a areálů pro smíšené obytné území komerční.

(11)

Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území; vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy; chránit prostupnost krajiny; chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

Vyhodnocení: Návrh ÚP dotváří krajinu a zvyšuje její ekologickou stabilitu vymezením a zpřesněním prvků ÚSES a vymezením nových ploch veřejné zeleně. Vymezuje plochy přestavby nevyužívaných areálů, plochy rekreace a občanské vybavenosti a chrání prostupnost krajiny.

(12)

Zpřesnit koridory dopravy vymezené ZÚR SK; ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Zajistit vymezení a územní ochranu koridoru pro umístění stavby **D021** – silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu. (138, 139)

Vytvářet podmínky pro ochranu obyvatelstva před hlukem z dopravy. (191)

Respektovat jako nezastavitelnou plochu vymezený nadregionální biokoridor NK 66 Voděradské bučiny – Vidrholec, zpřesnit ho a vymezit jeho ochrannou zónu. (192, 194, 195)

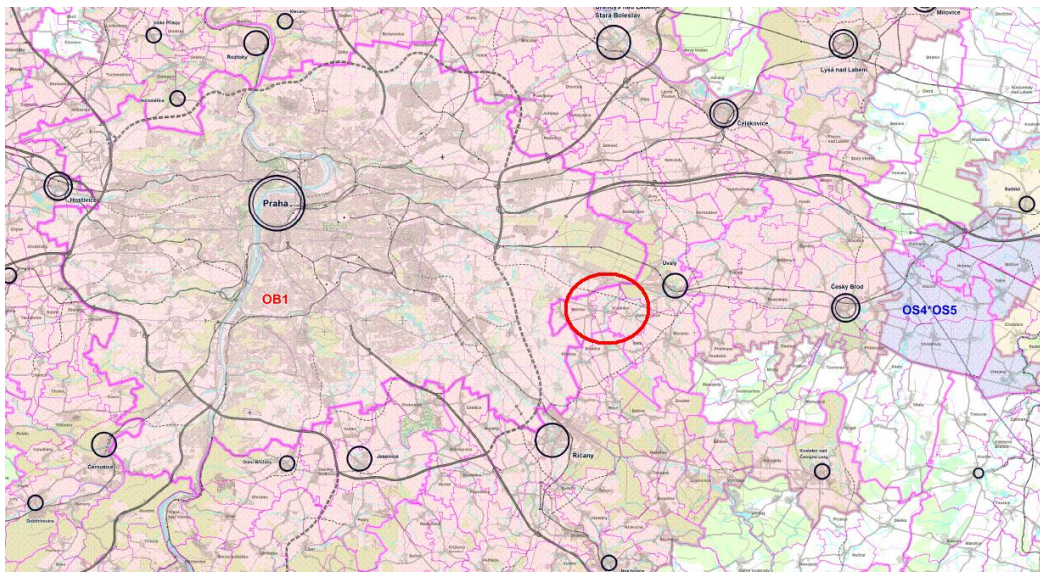
Respektovat zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu. (196)

Respektovat a upřesnit zásady péče o krajinu – typ **S24** (krajinu sídelní). (206, 207)

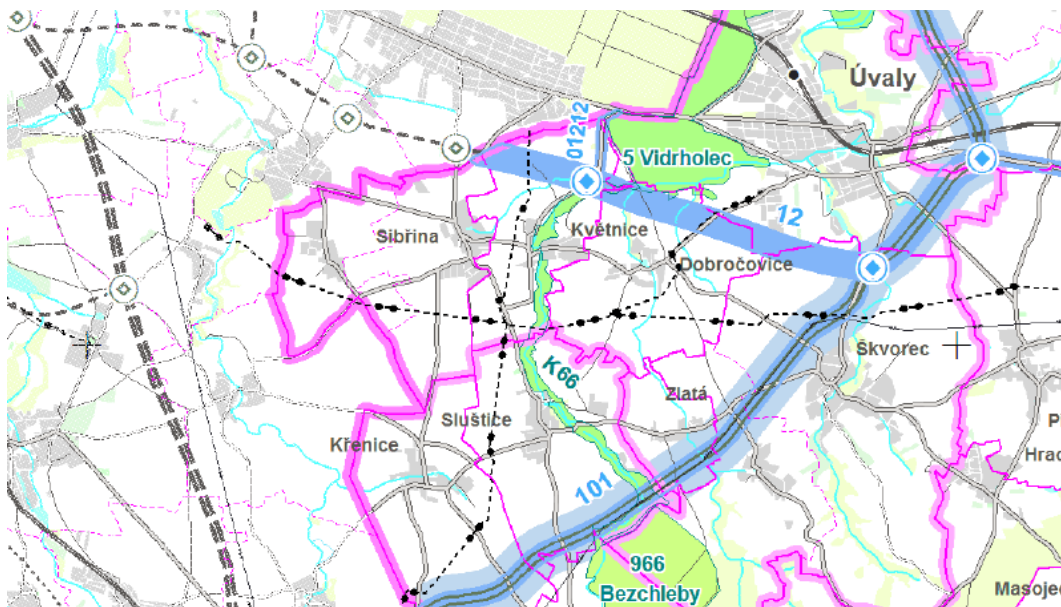
Respektovat a zpřesnit vymezené VPS (D021) a VPO (NK66). (230, 237)“

Vyhodnocení: Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury. Navrhuje jejich zkapacitnění pro potřeby stávajících i rozvojových ploch. Vytváří možnost rozvoje občanského vybavení a chrání hodnoty území. Zajišťuje územní ochranu pro umístění stavby D021 – přeložka silnice I/12, včetně napojení na stávající silniční síť, vymezením koridoru dopravní infrastruktury D01. Vymezuje plochy veřejné zeleně přispívající také k ochraně obyvatel před hlukem z dopravy. Zpřesňuje nadregionální biokoridor NK 66 a vymezuje jej jako NRBK K 66 na plochách přírodních. Návrh ÚP respektuje a upřesňuje zásady péče o krajinu stanovením podmínek využití jednotlivých funkčních ploch, uvedením jejich hlavního, přípustného, podmínečně přípustného a nepřípustného využití. Návrh respektuje a zpřesňuje VPS (D021) ZÚR vymezením koridoru VD1 a respektuje a zpřesňuje VPO (NK66) vymezením VU1.

Podstatné zásady pro územní rozvoj obce Květnice jsou graficky zobrazeny ve výkrese č.1 a č.2 ZÚR SK – viz. níže uvedené výřezy.



ZÚR SK – Výřez z výkresu č. 1 USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ KRAJE obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti



ZÚR SK – Výřez z výkresu č. 2 PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU včetně ÚSES

d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ

Územní plán Květnice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, vyváženým vztahem podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucí.

ÚP zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj bydlení řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

ÚP jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

ÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Určuje podmínky pro hospodárné využívání

zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potencionální rozvoj území a míru využití zastavěného území.

Při zpracování návrhu ÚP Květnice byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Návrh územního plánu:

- ❑ stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Jsou prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínos, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu na její hospodárné využívání;
- ❑ stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb;
- ❑ stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- ❑ vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;
- ❑ vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;
- ❑ stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- ❑ vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a podmínky pro zajištění civilní ochrany;
- ❑ neurčuje nutné asanační a rekultivační zásahy do území;
- ❑ je zpracován při uplatnění poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ

Při zpracování územního plánu Květnice bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Územní plán je zpracován dle pokynů stavebního zákona, použité termíny v územním plánu jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Územní plán je v součinnosti s výkonem veřejné správy, s orgány obce, orgány kraje a ministerstvem;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Územní plán respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. d)), byl vyhotoven v tištěné a elektronické verzi v rozsahu a počtu dle schváleného zadání územního plánu a předán pořizovateli;
	(§ 22)	- Bude doplněno;
	(§ 24)	- Zpracovatel územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;
	(§ 43)	- Územní plán stanovuje všechny body uvedené v odst.1, vymezuje plochy pro územní studii dle odst.2, respektuje a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje, neobsahuje náležitosti podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí;
	(§ 44)	- Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení územního plánu z vlastního podnětu;
	(§ 47)	- Zadání územního plánu bylo schváleno dle SZ;
	(§ 50-56)	- Návrh územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle zadání územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	- Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 101)	- V návrhu ÚP byla uplatněno předkupní právo dle SZ pro nově vymezené VPS;
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 170)	- V návrhu ÚP byly v souladu se SZ uplatněny VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

ÚP bylo vypracováno dle Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000 (Výkres základního členění, Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, Koordinační výkres, Výkres předpokládaných záborů půdního fondu), a 1:50 000 (Výkres širších vztahů);

vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán Květnice je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů k návrhu zadání územního plánu.

ÚP respektuje:

- ❑ podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ záplavové území vodního toku Výmola a respektuje zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- ❑ zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- ❑ nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ požadavky z hlediska požární ochrany. dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek podle § 50 SZ:

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno těmto dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním urbanistickým obvodům a dalším vlastníkům a správcům inženýrských sítí, komunikací a přírodních prvků:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
3. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6
4. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
6. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
7. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 01 Benešov
12. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
15. Ministerstvo zemědělství ČR, Pozemkový úřad Praha východ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7
16. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1
17. Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5

18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, nám. Republiky 3, 110 00 Praha 1
19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy, nám. Republiky 3, 110 00 Praha 1
20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče, nám. Republiky 3, 110 00 Praha 1

Sousední obce:

21. Město Úvaly, Pražská 276, 250 82 Úvaly
22. Obec Dobročovice, čp. 38, 250 82 Úvaly
23. Obec Sibřina, Říčanská 15, 250 84 p. Sibřina
24. Obec Sluštice, čp. 21, 250 84 p. Sibřina
25. Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

Ostatní organizace:

26. Vodohospodářská společnost Vrchlice-Maleč, a. s., Kutná Hora, Ku Ptáku 387, 284 01 Kutná Hora
27. Povodí Labe, s. p., V. Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové
28. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
29. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
30. Úřad pro civilní letectví, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6
31. Městský úřad Úvaly, stavební úřad, Pražská 276, 250 82 Úvaly

Do stanoveného data obdržel Obecní úřad Květnice následující stanoviska a připomínky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem k společnému jednání:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. 778/500/14, 20913/ENV/14 ze dne 15. 5. 2014

3. Ministerstvo obrany ČR, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, odbor územní správy majetku Praha, Hradební 12/772. P. O. BOX 45, 110 05 Praha 1, čj. MOCR 9750-1/73533-6440-OÚZ-PHA ze dne 29. 4. 2014

5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 14673/2014 ze dne 21. 3. 2014

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 049857/2014/KUSK ze dne 14. 5. 2014

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Stanovisko orgánu ochrany přírody k návrhu zadání regulačních plánů RP1 a RP2: Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich

ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů) nemá připomínky k předloženému návrhu zadání regulačních plánů.

Jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4. písm. n) zákona sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Území řešené regulačními plány nezasahuje do žádné EVL ani PO.“

Vyhodnocení: Ve vyhodnocení je uvedena citace souhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody.

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými chemickými látkami a chemickými přípravky

Odbor kultury a památkové péče

12. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2, čj. UPO73-21.3/14/010.103 ze dne 23. 4. 2014

13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 12928/2014 ze dne 12. 5. 2014

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem k společnému jednání:

29. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, čj. 028 ze dne 1. 4. 2014

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

7. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1, čj. 367/2014-910-UPR/2 ze dne 15. 5. 2014

Citace: „Řešeným územím je vedena plánovaná trasa přeložky silnice I/12 s navrženou MÚK v prostoru křížení se silnicí III/01212 (DÚR PUDIS 04/2005). Pro přeložku silnice I/12 požadujeme v ÚP vymezit koridor pro VPS včetně všech souvisejících staveb a vyvolaných přeložek, který bude veden v konstantní šířce se zúžením pouze v místě stávajícího zastavěného území. Nesouhlasíme s omezením koridoru pro přeložku silnice I/12, zejména v úseku, kde je plánovaná MÚK a s vymezením ploch Z13 a Z14. Rozvojové plochy Z13 a Z14 požadujeme z ÚP vypustit a dále nesledovat. Dále požadujeme, aby do koridoru nebyly vymezovány plochy s jiným funkčním využitím - plocha K01. Plochy veřejné zeleně a účelová komunikace mohou být jako přípustné využití zakomponovány do koridoru pro DI.“

Vyhodnocení: Koridor pro přeložku silnice I/12 bude vymezen jako VPS. Navržené zastavitelné plochy budou prověřeny z hlediska platných územních rozhodnutí a stavebních povolení a případně budou omezeny.

- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4, čj. 5595-ŘSD-14-110 ze dne 13. 5. 2014

Citace: „Řešeným územím je vedena plánovaná trasa přeložky silnice I/12 s navrženou MÚK v prostoru křížení se silnicí III/01212 (DÚR PUDIS 04/2005) Pro přeložku silnice I/12 požadujeme v ÚP vymezit koridor pro VPS včetně všech souvisejících staveb a vyvolaných přeložek, který bude veden v konstantní šířce se zúžením pouze v místě stávajícího zastavěného území. Nesouhlasíme s omezením

koridoru pro přeložku silnice I/12. zejména v úseku, kde je plánovaná MÚK a s vymezením ploch Z13 a Z14 Rozvojové plochy Z13 a Z14 požadujeme z ÚP vypustit a dále nesledovat. Dále požadujeme, aby do koridoru nebyly vymezovány plochy s jiným funkčním využitím - plocha K01. Plochy veřejné zeleně a účelová komunikace mohou být jako přípustné využití zakomponovány do koridoru pro DI.

V těsné blízkosti koridoru pro přeložku silnice I/12 jsou vymezeny plochy pro bydlení Z01 a Z02. Vymezování ploch pro bydlení v blízkosti plánované přeložky silnice I. třídy, zejména v prostoru navrhované MUK, považujeme za velmi nevhodné. Vzhledem k uvedenému stavu přípravy území (vydaná ÚR a parcelace území) požadujeme bydlení v uvedených lokalitách uvést jako podmíněně přípustné s tím, že součástí dokumentace pro územní rozhodnutí, resp. stavební povolení bude prokázání splnění platných hygienických limitů s ohledem na předpokládanou intenzitu dopravy na přeložce silnice I/12. Veškerá opatření na snížení negativních účinků budoucí dopravy budou součástí realizace výstavby v lokalitách Z01 a Z02.“

Vyhodnocení: Koridor pro přeložku silnice I/12 bude vymezen jako VPS. Navržené zastavitelné plochy budou prověřeny z hlediska platných územních rozhodnutí a stavebních povolení a případně budou omezeny.

Pro lokality Z01 a Z02 bude uvedena podmínka splnění hlukových limitů. V případě platných územních rozhodnutí a stavebních povolení tato podmínka pro stavby podle těchto rozhodnutí nebude moci být uplatněna – v tomto případě bude nutné prokázat splnění hlukových limitů při výstavbě přeložky komunikace I/12.

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 049857/2014/KUSK ze dne 14. 5. 2014

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany ZPF dle ust. § 5 odst. 2 a § 17a) zákona neuděluje souhlas s nezemědělským využitím lokality Z 09 o výměře 9,38 ha. Lokalita je z části navržena na půdách zařazených do I. třídy ochrany dle BPEJ. Sem jsou zařazeny půdy s nejvyšší ochranou, výjimečně povolované k zastavění. Upozorňujeme, že nebylo provedeno vyhodnocení zastavitelnosti zastavěného území podle § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona, a tudíž i oprávněnost požadavku záborů ZPF pro výstavbu v takto velkém rozsahu.“

Vyhodnocení: Na základě tohoto stanoviska bylo vyvoláno dohodovací řízení – viz níže.

Dohodovací řízení – zápis z jednání:

Citace: „Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu – Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (čj. 049857/2014/KUSK ze dne 14. 5. 2014) bylo svoláno jednání, aby byly případně dohodnuty podmínky, za kterých by bylo možné v návrhu Územního plánu Květnice ponechat plochy vymezené pro nové zastavitelné plochy ve výše uvedeném územním plánu.

Lokalita, o jejíž zařazení se jedná, je plocha označená Z 09 o výměře 9,38 ha. Výše uvedená lokalita je z části navržena na půdách zařazených do I. třídy ochrany dle BPEJ. Lokalita Z 09 je určena pro výstavbu rodinných domů, a to na základě požadavku majitele pozemků. Majitelem pozemků parc. č. 550/26 a 550/28, o jejichž požadavek se jedná, je společnost Květnice Gardens, s. r. o., Nádražní 762/32, 150 00 Praha 5 – Smíchov.

Vzhledem k nedostatečnému odůvodnění potřeby zastavitelných ploch bylo na jednání vysvětleno, z jakého důvodu byly pozemky do Územního plánu Květnice zařazeny. Na základě jednání bude tato část do odůvodnění doplněna.

Zástupci obce pracovníkům KÚ Stč. kraje vysvětlili, z jakého důvodu požadavek do Územního plánu Květnice odsouhlasili zařadit – z jejich strany byly tímto důvodem závazky obce Květnice vůči developerovi uzavřené minulými zastupiteli - tj. Smlouva z 15. 8. 2007 se společností BONA CZ, a. s., a její Dodatek č. 1 z 22. 7. 2008 a Dodatek č. 2 z 11. 6. 2010 uzavřený obcí Květnice a Květnice Gardens, s. r. o., kde bylo s majitelem pozemků ujednáno, že se výše uvedené pozemky zařadí do změny, popř. nového územního plánu.

Stávající zastupitelé jsou povinni výše uvedenou smlouvu dodržet, jinak by jim ze smlouvy vyplývaly finanční sankce, které by ohrožily chod obce a jejího úřadu.

Zpracovatel pozemky do Územního plánu Květnice zařadil z důvodu existence smluvních závazků obce vůči vlastníkově pozemků, ačkoliv se jedná o nekoncepční územní rozvoj se zábořem nejcennějších půd a na stavby veřejné infrastruktury, dle ústního sdělení stavebního úřadu v Úvalech, pozbylo platnosti územní rozhodnutí k červenci 2013.

Hlavním důvodem, proč byla tato lokalita pracovníky KÚ Středočeského kraje z návrhu ÚP obce Květnice vyřazena, je ochrana zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Pracovníci KÚ Stč. kraje si vyslechli důvody, proč byla lokalita do Územního plánu Květnice zařazena. Přesto vyslovili pracovníci nesouhlas se zařazením lokality do výše uvedeného územního plánu. Nesouhlas vyslovili i v případě, že by do tohoto územního plánu byly zařazeny pouze plochy, které by se nacházely na půdách vyšší (horší) třídy ochrany, a to z důvodu celistvosti území.“

Vyhodnocení: Na základě dohodovacího řízení a dalších zjištěných skutečností bylo požádáno o změnu stanoviska – viz níže.

Změna stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na základě předložení dokladů:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 141570/2014/KUSK ze dne 23. 10. 2014

Citace: „ Orgán ochrany ZPF dle ustanovení zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), souhlasí se změnou koordinovaného stanoviska č. j. 049857/2014/KUSK ze dne 14. 5. 2014 na základě předloženého odůvodnění umístění plochy Z09 navržené pro bydlení.

Orgán ochrany ZPF uděluje souhlas dle ust. § 5 odst. 2 a § 17 a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, s nezemědělským využitím lokality Z09 v celkovém rozsahu 9,38 ha. Pozemky byly určeny k výstavbě v původní územně plánovací dokumentaci, jejíž platnost skončila k 31. 12. 2010. Pro lokalitu Z09 bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu inženýrských sítí, které nebylo naplněno a pozbylo platnosti v době po zpracování nového ÚP Květnice. Obec uzavřela v době platnosti původního ÚPO smlouvu s vlastníkem plochy a z této smlouvy vyplývá povinnost obce vrátit veškeré finanční prostředky poskytnuté vlastníkem v případě nemožnosti využít plochu výstavbě pro bydlení.“

Vyhodnocení: Na základě doložení podkladů orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bylo obdrženo souhlasné stanovisko se zařazením plochy Z09.

– zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Předložený návrh ÚP Květnice nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa; v případě, že budou dotčeny pozemky do 50 m od okraje PUPFL, je třeba upozornit na skutečnost, že k dotčení těchto pozemků je nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona. K uvedenému souhlasu je kompetentním orgánem OÚ ORP Brandýs nad Labem. Udělení tohoto souhlasu není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení. Návrh neumisťuje rekreační a sportovní stavby na PUPFL, z tohoto pohledu správní orgán nemá připomínek.“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování s odkazem na platné právní předpisy.

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 20 písm. b) a § 22 písm. b) a e) a na základě ust. § 10i a zákona vydá stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu Květnice na životní prostředí (stanovisko SEA) podle ust. § 10g zákona ve lhůtě 30 dnů od předložení podkladů v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Po předání stanovisek a připomínek od veřejnosti bylo požádáno o vydání stanoviska – vyhodnocení stanoviska viz níže.

Citace: „ Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, jako dotčený orgán posuzování na životní prostředí, dále sděluje, že regulační plány RP1 a RP2 nevyžadují posouzení EIA, neboť nejsou navrhována funkční využití, která by zakládala rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona.“

Vyhodnocení: Stanovisko k návrhu zadání regulačních plánů – nevyžadují posouzení EIA.

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle § 40 odst. 3 písm. t) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů konstatuje, že v předloženém koordinačním výkresu návrhu ÚP Květnice nejsou ochranná pásma silnic III. třídy vyznačena v souladu s ust. § 30 zákona o pozemních komunikacích, a to např. v plochách: OS při silnici III/10173, P03 SK u silnice III/01212 a m/01211, P02 SK a P01 SK u silnice III/O 1212, u silnice III/O 1215 plochy ZV, ZS,V a PV.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do koordinačního výkresu ochranná pásma silnic III. třídy tak, jak ukládají platné právní předpisy.

14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. MB-1*-19/2014/ÚP ze dne 24. 3. 2014

Citace: „V souladu ustanovení § 18 a § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolu ochrany obyvatelstva a s přihlédnutím k růstu obce a počtu obyvatel, nově zpracovat řešení oblastí:

a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, též vzít v úvahu vliv možných místních přívalových srážek s přihlédnutím ke stávající i budoucí zástavbě a ke konfiguraci terénu,

b) zón havarijního plánování (v řešeném území se nenachází).

c) úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (bude řešeno dohotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby),

- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (vytipuje obec),
- e) skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci (přesto, že materiál civilní ochrany je v současné době z úložišť obcí odebrán - s přihlédnutím k § 17 vyhlášky č. 380/2002 Sb. - uložení humanitární pomoci),
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce (vytipuje obec),
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinku kontaminace, vzniklých při mimořádné události (vytipuje obec),
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území (pokud se skladuje),
- i) nouzového zásobování pitnou vodou a elektrickou energií.

Tyto požadavky je třeba řešit přiměřeně s přihlédnutím k situaci v místě, ke konfiguraci terénu a k místním potřebám.“

Vyhodnocení: Požadavek bude zpracovatelem do dokumentace dopracován před veřejným projednáním.

15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Nymburk, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk 2, č.p. SPU 129809/2014 ze dne 21. 3. 2014

Citace: „Na území Obce Květnice a v přiléhajícím okolí proběhly nebo probíhají komplexní pozemkové úpravy (dále i KoPÚ):

- v katastrálním území Sibřina byly ukončeny KoPÚ v květnu roku 2012,
- v katastrálním území Dobročovice bylo 1. rozhodnutí, tj. rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ, napadeno odvoláním,
- v katastrálním území Květnice je 1. rozhodnutí v právní moci, práce na další fázi komplexní pozemkové úpravy pokračují.

Pozemkový úřad odpovídá za záměry, cíle a výsledky pozemkových úprav. Pozemkový úřad s důrazem upozorňuje na to, že návrh územního plánu Květnice bude respektovat projednané a schválené plány společných zařízení všech tří výše uvedených pozemkových úprav.“

Vyhodnocení: Komplexní pozemkové úpravy týkající se správního území Květnice jsou v návrhu územního plánu respektovány.

18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, nám. Republiky 3, 110 00 Praha 1, čj. 100/17317/2014 ze dne 15. 5. 2014

Citace: „Požadujeme, aby deklarovaná územní studie pro plochu Z09 (ve spojení s plochou K02 a Z 17) řešila i využití lokality z hlediska komplexního řešení krajiny a vlivu na krajinný ráz (což je v souladu s bodem č. 17 stanoviska SEA zpracovat posouzení vlivu zástavby předmětné plochy na krajinný ráz). Součástí by mělo být i zhodnocení ve vztahu k parcelaci pozemků a regulativům ÚP.“

Vyhodnocení: Do podmínek pro zpracování územní studie bude zapracován požadavek na zpracování posouzení na krajinný ráz.

19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy, nám. Republiky 3, 110 00 Praha 1, čj. 150/17314/2014 ze dne 12. 4. 2014

Citace: „Základní dopravní infrastruktura v obci se zásadně nemění. Nově navržené místní i pěší komunikace budou v technických parametrech dle ČSN 73 6110. Nové rozvojové lokality připojující se na státní silniční síť budou připojeny pouze jedním vjezdem.

Budoucí jakákoliv stavební činnost dotýkající se komunikací státní silniční sítě bude projednána se silničním správním úřadem při dodržení zákona o pozemních komunikacích a zákona o provozu na pozemních komunikacích, a se správcem těchto komunikací.“

Vyhodnocení: Podmínka napojení nových rozvojových lokalit na státní silniční síť bude v návrhu územního plánu respektována

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v nich uplatněny požadavky:

26. Vodohospodářská společnost Vrchlice-Maleč, a. s., Kutná Hora, Ku Ptáku 387, 284 01 Kutná Hora, čj. 1476/14/1/TPČ ze dne 11. 4. 2014

Citace: „Vodohospodářská společnost Vrchlice - Maleč, a. s. v k. ú. Květnice vlastní a provozuje vodovod pro veřejnou potřebu. Požadujeme dodržet ochranné pásmo vodovodu pro veřejnou potřebu stanovené § 23 odst. 3) zákona 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění. Kapacita stávajícího skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu v obci Květnice je již vyčerpána. Pro zabezpečení požadovaného rozvoje je nutné posílení zdroje pitné vody.“

Vyhodnocení: Ochranné pásmo vodovodu je uvedeno v grafické a textové části návrhu územního plánu a rovněž tak návrh na posílení zdroje vody pro obce Květnici.

27. Povodí Labe, s. p., V. Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové, čj. PVZ/14/7816/Ši/0 ze dne 22. 4. 2014

Citace: „Lokality Z03 a Z04 jsou navrženy podél drobného vodního toku Sibřinský potok. V této souvislosti připomínáme respektování ochranného pásma podél toku v šířce do 6 m od břehové čary.

Lokality Z08 a Z12 jsou navrženy v těsné blízkosti levostranného bezejmenného přítoku (IDVT 10179547) ústícího do Výmoly (podle § 48 odst. 4 vodního zákona vykonáváme správu tohoto drobného vodního toku). V rámci ploch navržených k zastavění bude podél vodoteče rovněž ponechán volný nezastavěný pruh dle § 49 vodního zákona.

Lokalita Z11 zasahuje do stanoveného záplavového území Výmoly. Novou zástavbu požadujeme umístit mimo stanovenou hranici Q_{100} , tj. co nejbližší k místní komunikaci.

Lokalita Z16, jež rozšiřuje stávající ČOV Květnice, je částečně situována do záplavového území Výmoly. Navrženou ČOV je nutné výškově umístit tak, aby byla zachována její funkce a nebyly překročeny stanovené ukazatele znečištění ve vypouštěné vodě při vyšších průtocích.

Do Koordinačního výkresu požadujeme zpracovat vedle hranice Q_{100} také vymezenou hranici aktivní zóny záplavového území.

S ohledem na množství a rozsah zastavitelných ploch je třeba důsledně dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v tocích.“

Vyhodnocení: Podmínky požadované touto organizací budou do návrhu územního plánu zapracovány tak, aby odpovídaly stupni dokumentace a měřítku výkresové části.

28. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, čj. 2128/14/OVP/Z ze dne 20. 3. 2014

Citace: „Na základě Vašeho oznámení č. j. 363/2014 ze dne 19. 3. 2014 Vám sdělujeme, že naše vyjádření č. 8455/12/OVP/Z ze dne 6. 12. 2012 platí i nadále v plném znění.

Vyjádření čj. 8455/12/OVP/Z ze dne 6. 12. 2012:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících a plánovaných inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.

2. Ustanovením § 98 odst. (3) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 100 m kolmé vzdálenosti od půdorysů VTL plynovodů DN 80 a DN 150 a 150 m od DN 500 na obě strany. Ochranné pásmo anodového uzemnění je 100m na všechny strany, ochranné pásmo příslušných kabelových rozvodů je 1,5 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany,

3. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

4. Výstavbu obytných budov lze provádět za hranicí bezpečnostního pásma, tj. 100 m od DN 80 a DN 150 a 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu WL plynovodu DN 500.

Vyhodnocení: Jedná se o obecné informace, které v rámci návrhu územního plánu jsou v předložené dokumentaci respektovány.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného data Obecní úřad Květnice neobdržel připomínky sousedních obcí.

Připomínky veřejnosti:

P1 – Jiří Pavlíček, Do Průhonu 50, 250 84 p. Sibřina ze dne 29. 4. 2014

Citace: „Pozemky č. 683, č. 684/3 a č. 685 byly a jsou využívány jako jeden celek. Nevím, proč nový územní plán toto mění. Dále tvar soukromá zeleň neodpovídá skutečnosti. S těmito změnami plánu nesouhlasím a žádám o osobní projednání a vysvětlení důvodu těchto změn. Chci, aby nový územní plán byl v souladu s danými skutečnostmi.“

Vyhodnocení: Dokumentace bude upravena zpracovatelem tak, aby respektovala současný stav. Do podmínek výstavby na výše uvedených pozemcích budou doplněny regulativy, které upřesní podmínky pro výstavbu domů v této lokalitě.

P2 – Vladimír Kulič, Jaroslav Kulič ze dne 28. 4. 2014

Citace: „Na základě žádosti ze dne 16. 01. 2013 jsme požadovali do Územního plánu zahrnout pozemky parcelních čísel: 616/23, 616/24/ 616/25, 616/26, 616/27, 616/21, 616/29, 616/30, 616/31, které vznikly dělením pozemku č. 616/1 a který byl i zahrnutý již do předchozího Územního plánu, který vypracoval Ing. arch. V. Horkel. Díky tomuto rozhodnutí jsme v dobré víře požádali o parcelizaci uvedeného pozemku č.

616/1, které bylo odsouhlaseno Městským úřadem Úvaly dne 13. 08. 2008 a proti kterému Obecní úřad Květnice nevznesl námitek. Toto dělení bylo i zaneseno v Katastru nemovitostí a dostalo přidělená a citovaná katastrální čísla. Navíc po tomto rozdělení jsme požádali o Územní rozhodnutí,

ke kterému se všechny dotčené orgány vyjádřily kladně, mimo Obecního úřadu Květnice. Tímto řešením se navíc nejedná o žádnou hromadnou zástavbu obce Květnice.

V Územním plánu je zatím navržena pouze třetina sousedících pozemků, není řešen celek, vzhledem k tomu, že nad těmito pozemky vede vysoké napětí, které má být uloženo do země v celé své délce. Těmito parcelami bylo myšleno vytvořit celek s parcelami v ulici U Průhonu, které jsou na druhé straně ulice.“

Vyhodnocení: Požadované pozemky nebudou do územního plánu zařazeny. V současné době obec Květnice nemá vydanou platnou ÚPD. Urbanistická koncepce nového územního plánu musí vycházet z potřeb udržitelného rozvoje území a ze závazků, ke kterým se obec veřejně hlásí. Při vyhodnocení účelného využití území a potřeby vymezení zastavitelných ploch (kapitola I, odůvodnění) se preferuje rozvoj obce uvnitř vymezeného zastavěného území a v plochách pod smluvním závazkem obce vůči developerovi. Na základě tohoto vyhodnocení je zřejmé, že již vymezené zastavitelné plochy výrazně překračují potřeby obce a že tudíž nelze vymezovat další rozvojové plochy, které nebyly předmětem dříve platné ÚPD. Vydání ÚR na dělení pozemků není postačující podmínka pro automatické zařazení do zastavitelných ploch pro bydlení. Zpracovatelé návrhu ÚP nedohledali podklady v dřívější platné ÚPD, které by dokazovaly v předmětné lokalitě vymezení zastavitelné plochy.

P3 – Jindřich Beran, Vřesová 1033, Květnice 3, 250 84 p. Sibřina ze dne 2. 5. 2014

Citace: „Připomínka se týká vytvoření pásu veřejného prostranství KO 01 - ZV v zadní části našich pozemků v části obce Květnice 3. S ohledem na plochu VD1 – dopravní infrastruktury řešíme nyní rozšíření

pásu pozemků pro zajištění klidu a případného lepšího odstupu od možné výstavby. Není úplně jasné, jak bude následně vypadat navržená plocha veřejného prostranství KO 01. Podle tabulky č. 3 v ÚP je uvažováno s možnou účelovou komunikací a nebo „*Plocha zajišťující ochranu ploch bydlení před větrnou erozí a hlukem z plánované přeložky a krajinný přechod mezi plochami bydlení a zemědělskou půdou s předpokládaným umístěním účelové komunikace a ploch pro rekreaci obyvatel obce.*“

Odůvodnění připomínky:

- *zásah do vlastnického práva - pokles ceny nemovitosti, narušení kvality bydlení*

Tím, že není nijak blíže specifikován pás KO 01 a na výkresech je vyznačen podle mého názoru v minimální šíři $8+2 = 10\text{m}$ může při vybudování účelové komunikace dojít k omezení pohybu osob, zejména dětí. Na základě výše uvedeného vznáším připomínku k navrženému řešení územního plánu s tím, že bych rád řešil další možnosti úpravy území v této části obce.

Vyhodnocení: Zelený pás zůstane dle vymezení v projednávané dokumentaci. Zpracovatel návrhu ÚP řádně odůvodnil potřebu ochrany obytného prostředí před účinky dopravy na plánované přeložce silnice I/12 a zajistit prostupnost území podél uzavřeného bloku obytného celku Na Ladech.

P4 – Karla Mellerová, Do Průhonu 33, 250 84 Sibřina ze dne 5. 5. 2014

P4.1 Citace: „Z 07 = severní okraj ulice Tisová = zda jsou už připraveny "budničky" pro další výstavbu 3 nebo 4 RD, a snad i návrh ÚP je srozuměn jen s tímto počtem a nepřipouští větší výstavbu (asi však řeší až ÚR). Tato lokalita nebyla nikdy zahrnuta v žádném ÚP ani ve změnách, údajně je (dle p. Kuliče J.) na tuto lokalitu vydáno ÚR, ovšem to se týká pouze výstavby 11 RD v odbočce ulice Do Průhonu a na jižní straně ulice Tisová (ověřeno na St. úřadě v Úvalech). Předpokládám tedy, že v případě Z 07 jde o nový požadavek na rozšíření zastavitelného území ze strany majitelů těchto pozemků.

Zde si dovoluji připomenout dvě petice proti plánům na zastavění několika hektarů v této oblasti (naproti Nad Rybníkem a Střelnici) z roku 2006 a 2008, kdy zastupitelstvo obce vyhovělo požadavkům

stovek petentů mimo jiné i z důvodů špatné dopravní obslužnosti této oblasti (úzká silnice Do Průhonu).“

Vyhodnocení: Zpracovatel v součinnosti s určeným zastupitelem prověří budoucí možnost výstavby v této části obce a na základě jejich dohody opřené o vyhodnocení potřeby vymezit zastavitelnou plochu, se upraví návrh ÚP pro veřejné projednání.

P4.2 Citace: „Z 15 = OV - předškolní/školní zařízení + lokalita K 05 = rekreace. Lokalita se zdá být ideální pro takovéto využití - ovšem jen z hlediska okolního prostředí (klid, příroda...). Nejsou zde však žádné sítě, kromě vedení VN - tedy lze očekávat vysoké náklady investora (obce Květnice) na vybudování vodovodu, kanalizace, ev. přípojky plynu. Problematická je v neposlední řadě dopravní obslužnost k Z15 a K05. Do této odlehlé a okrajové části obce nikdo nebude vodit děti pěšky. Rodiče budou děti vozit auty, 2x tam, 2x zpátky. Návrh předpokládá, že pro zlepšení dopravní obslužnosti bude rozšířena komunikace plochou Z 18 (od ČOV až k plánované lokalitě Z 15) - a opět investice do zpevnění a rozšíření komunikace a hlavně mostu přes Výmolu. Obávám se, že toto rozšíření bude využíváno jen ze severu, z Květnice III., možná ze sev. části Květnice II. (oblast řadovek a část lok. Za Mlýnem). Převážná část dopravy bude tedy zatěžovat ulici Do Průhonu. Silnice je zde úzká (někde jen 3 m), navíc jde o hojně využívanou pěší zónu téměř bez možnosti vybudovat chodník. V této lokalitě je, nebo bude vybudováno cca 65 RD a navíc je zde Bowling a Fitareál/střelnice. Již dnes je zde poměrně živo, auta se míjejí tak, že jedno musí zajet na vjezd u RD, ev. sjet mimo vozovku. Ale místní i návštěvníci si zvykli a počítají s tím, přičemž respektují i chodce (děti) uprostřed silnice. Uvažovalo se, že by zde byl veden provoz jednosměrně - ale toto řešení by bylo jen "pomstou" pro všechny obyvatele této lokality i pro návštěvníky obou zařízení.

Pokud obec nenajde jiné řešení pro umístění školky (ideální v centru obce v oblasti býv. statku či jižně od něj – ale chápu, asi to nejde, nebo možná v zahradě OÚ), navrhuji, aby ke školce/škole v Z 15 a rekreační oblasti v K 05 vedla z ul. Na Ladech lávka pro pěší a cyklisty a pochopitelně pro pěší také ulicí Do Průhonu, ale pro auta by tyto dvě lokality byly přístupné pouze od čističky přes most rozšířenou Z 18 s tím, že u Střelnice by byla závora tak, aby zde ulice Do Průhonu končila a nedalo se projet až ke školce (klíče Hasiči, lesníci, p. Pavlíček, vedení obce...). Pouhý zákaz vjezdu by bohužel nebyl dodržován.“

Vyhodnocení: Lokalita bude ponechána v návrhu územního plánu pro výstavbu občanské vybavenosti. Dopravní řešení a případná omezení navrhovaná v připomínce mohou být řešena samostatně a nikoli v územně plánovací dokumentaci – v tomto případě by se jednalo o podrobnosti nad rámec územně plánovací dokumentace.

P5 – David Camidge, Tisová 86, 250 84 Sibřina ze dne 12. 5. 2014

Citace: „Tímto dopisem vyjadřujeme plnou podporu paní Karle Mellerové, která Vám dne 5. 5. 2014 elektronicky zaslala, na adresu podatelny obce Květnice, připomínky k Návrhu nového Územního plánu obce Květnice, zejména ke změnám v lokalitě U průhonu, konkrétně pod označením Z07. Touto formou podporujeme všechny připomínky paní Mellerové.

Vyhodnocení: Připomínka není přesně specifikována – pan Camidge jako ostatní majitelé pozemků a nemovitostí v obci Květnice bude upozorněn na možnost se vyjádřit při veřejném projednání.

P6 – Zdeněk Kaňa, Trávníky 1730, 696 03 Dubňany ze dne 2. 5. 2014

Citace: „Jsem majitelem pozemku parcelní číslo 647/66 v katastrálním území Květnice. Pozemek byl obcí Květnice prodán jako pozemek stavební a tomu odpovídala i jeho cena, která byla obci Květnice uhrazena v plné výši.

Stávající stav

Na pozemek bylo, i na základě souhlasu obce Květnice, vydáno Územní rozhodnutí na provedení zasíťování. K dnešnímu dni má pozemek vybudovanu přípojku elektřiny.

Navrhované řešení

Jakožto vlastník předmětného pozemku na něm mám zájem stavět rodinný dům. Z aktuálního návrhu územního plánu obce Květnice je zjevné, že předmětný pozemek p. č.647/66, k. ú. Květnice je návrhem zařazen do plochy „kód:R01, kód využití:TI“ tj. technická infrastruktura-technické sítě, což neumožňuje naplnění mého záměru dle stávajícího/původního funkčního využití a pro mě, jako vlastníka, znehodnocuje předmětný pozemek.

Resumé

Na základě výše uvedeného v souladu s odst. 2 §52 stavebního zákona (č.183/2006Sb.) jakožto vlastník pozemku touto cestou vznáším námitku proti zařazení mého pozemku do funkčního využití plochy dle návrhu územního plánu obce Květnice. Tímto žádám o zařazení předmětného stavebního pozemku p. č. 647/66 v k. ú. Květnice dle původní koncepce (původní ÚPD obce Květnice, výkres koncepce plošné a prostorové regulace při územní studii Květnice 09/2012) do funkční plochy Bt-bydlení v rodinných domech. Současně podotýkám, že jsem jako vlastník předmětného pozemku dne 3. 2. 2013 směrem k Obci Květnice jakožto navrhovateli nového ÚP Květnice směřoval výzvu o zařazení předmětného pozemku v rámci nového ÚP Květnice do plochy individuálního bydlení, přičemž jsem nebyl o vyřízení žádosti vyrozuměn ani jsem v návrhu ÚP nenašel k této věci odůvodnění nezohlednění mého návrhu.

Pokud má námitka nebude souhlasně vyřízena, budu nucen se bránit z důvodu vzniku prokazatelné majetkové újmy všemi možnými zákonnými prostředky např. na základě odst. 2 §102 stavebního zákona.

Navrhovaný záměr současného zastavění pozemku rodinným domem je vhodným řešením s ohledem na zájmy vlastníků místních pozemků a staveb na nich, provozování území i s ohledem na místní veřejné zájmy v území.“

Vyhodnocení: Veškeré předložené námitky vyhodnoceny jako připomínky, neboť jsme v procesu projednávání podle §50 zákona č. 183/2006 Sb. (společné jednání) a nikoli v rámci procesu projednávání podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. (řízení o územním plánu), kdy mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti podat námitky.

Podnět o zařazení parc č. 647/66 byl předán pořizovateli a zpracovateli – o vyřízení žádosti není možné odpovědět dříve, než bude nebo nebude zahrnuta v územně plánovací dokumentaci. O této skutečnosti jsou všichni informováni veřejnou vyhláškou tak, jak ukládají příslušné právní předpisy.

Plocha bude zařazena do návrhu územního plánu tak, aby odpovídala současným podmínkám – na základě vydaných územních rozhodnutí bude pozemek zařazen do BI. Zároveň budou stanoveny regulativy pro výstavbu v této části tak, aby budoucí výstavba nenarušila ráz stávající navazující zástavby.

P7 – Jana Kaňová, Lipová 425, 696 03 Dubňany ze dne 2. 5. 2014

Citace: „Jsem majitelkou pozemku parcelní číslo 647/64 v katastrálním území Květnice. Pozemek byl obcí Květnice prodán jako pozemek stavební a tomu odpovídala i jeho cena, která byla obci Květnice uhrazena v plné výši.

Stávající stav

Na pozemek bylo, i na základě souhlasu obce Květnice, vydáno Územní rozhodnutí na provedení zasíťování. K dnešnímu dni má pozemek vybudovanu přípojku elektřiny.

Navrhované řešení

Jakožto vlastník předmětného pozemku na něm mám zájem stavět rodinný dům. Z aktuálního návrhu územního plánu obce Květnice je zjevné, že předmětný pozemek p. č.647/64 k. ú. Květnice je návrhem zařazen do plochy „kód:R01, kód využití:TI" tj. technická infrastruktura-technické sítě, což neumožňuje naplnění mého záměru dle stávajícího/původního funkčního využití a pro mě, jako vlastníka, znehodnocuje předmětný pozemek.

Resumé

Na základě výše uvedeného v souladu s odst. 2 §52 stavebního zákona (č.183/2006Sb.) jakožto vlastník pozemku touto cestou vznáším námitku proti zařazení mého pozemku do funkčního využití plochy dle návrhu územního plánu obce Květnice. Tímto žádám o zařazení předmětného stavebního pozemku p. č.647/64 k. ú. Květnice dle původní koncepce (původní ÚPD obce Květnice. Výkres koncepce plošné a prostorové regulace při územní studii Květnice 09/2012) do funkční plochy BI- bydlení v rodinných domech. Současně podotýkám, že jsem jako vlastník předmětného pozemku dne 3. 2. 2013 směrem k Obci Květnice jakožto navrhovateli nového ÚP Květnice směřoval výzvu o zařazení předmětného pozemku v rámci nového ÚP Květnice do plochy individuálního bydlení, přičemž jsem nebyl o vyřízení žádosti vyrozuměn ani jsem v návrhu ÚP nenašel k této věci odůvodnění nezohlednění mého návrhu.

Pokud má námitka nebude souhlasně vyřízena, budu nucen se bránit z důvodu vzniku prokazatelné majetkové újmy všemi možnými zákonnými prostředky např. na základě odst. 2 §102 stavebního zákona. Navrhovaný záměr současného zastavění pozemku rodinným domem je vhodným řešením s ohledem na zájmy vlastníků místních pozemků a staveb na nich, provozování území i s ohledem na místní veřejné zájmy v území.“

Vyhodnocení: Veškeré předložené námitky vyhodnoceny jako připomínky, neboť jsme v procesu projednávání podle §50 zákona č. 183/2006 Sb. (společné jednání) a nikoli v rámci procesu projednávání podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. (řízení o územním plánu), kdy mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti podat námitky.

Podnět o zařazení parc č. 647/64 byl předán pořizovateli a zpracovateli – o vyřízení žádosti není možné odpovědět dříve, než bude nebo nebude zahrnuta v územně plánovací dokumentaci. O této skutečnosti jsou všichni informováni veřejnou vyhláškou tak, jak ukládají příslušné právní předpisy.

Plocha bude zařazena do návrhu územního plánu tak, aby odpovídala současným podmínkám – na základě vydaných územních rozhodnutí bude pozemek zařazen do BI. Zároveň budou stanoveny regulativy pro výstavbu v této části tak, aby budoucí výstavba nenarušila ráz stávající navazující zástavby.

P8 – Jana Koplová, Lipová 425, 696 03 Dubňany ze dne 2. 5. 2014

Citace: „Jsem majitelkou pozemku parcelní číslo 647/2 v katastrálním území Květnice. Pozemek byl obcí Květnice prodán jako pozemek stavební a tomu odpovídala i jeho cena, která byla obci Květnice uhrazena v plné výši.

Stávající stav

Na pozemek bylo, i na základě souhlasu obce Květnice, vydáno Územní rozhodnutí na provedení zasíťování. K dnešnímu dni má pozemek vybudovanu přípojku elektřiny.

Navrhované řešení

Jakožto vlastník předmětného pozemku na něm mám zájem stavět rodinný dům. Z aktuálního návrhu územního plánu obce Květnice je zjevné, že předmětný pozemek p. č.647/2 v k. ú. Květnice je návrhem zařazen do plochy „kód:R01, kód využití: TI“ tj. technická infrastruktura-technické sítě, což neumožňuje naplnění mého záměru dle stávajícího/původního funkčního využití a pro mě, jako vlastníka, znehodnocuje předmětný pozemek.

Resumé

Na základě výše uvedeného v souladu s odst. 2 §52 stavebního zákona (č.183/2006Sb.) jakožto vlastník pozemku touto cestou vznáším námitku proti zařazení mého pozemku do funkčního využití plochy dle návrhu územního plánu obce Květnice. Tímto žádám o zařazení předmětného stavebního pozemku p. č.647/2 v k. ú. Květnice dle původní koncepce (původní ÚPD obce Květnice, výkres koncepce plošné a prostorové regulace při územní studii Květnice 09/2012) do funkční plochy BI-bydlení v rodinných domech. Současně podotýkám, že jsem jako vlastník předmětného pozemku dne 3. 2. 2013 směrem k Obci Květnice jakožto navrhovateli nového ÚP Květnice směřoval výzvu o zařazení předmětného pozemku v rámci nového ÚP Květnice do plochy individuálního bydlení, přičemž jsem nebyl o vyřízení žádosti vyrozuměn ani jsem v návrhu ÚP nenašel k této věci odůvodnění nezohlednění mého návrhu.

Pokud má námitka nebude souhlasně vyřízena, budu nucen se bránit z důvodu vzniku prokazatelné majetkové újmy všemi možnými zákonnými prostředky např. na základě odst. 2 §102 stavebního zákona. Navrhovaný záměr současného zastavění pozemku rodinným domem je vhodným řešením s ohledem na zájmy vlastníků místních pozemků a staveb na nich, provozování území i s ohledem na místní veřejné zájmy v území.

Vyhodnocení: Veškeré předložené námitky vyhodnoceny jako připomínky, neboť jsme v procesu projednávání podle §50 zákona č. 183/2006 Sb. (společné jednání) a nikoli v rámci procesu projednávání podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. (řízení o územním plánu), kdy mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti podat námitky.

Podnět o zařazení parc č. 647/2 byl předán pořizovateli a zpracovateli – o vyřízení žádosti není možné odpovědět dříve, než bude nebo nebude zahrnuta v územně plánovací dokumentaci. O této skutečnosti jsou všichni informováni veřejnou vyhláškou tak, jak ukládají příslušné právní předpisy.

Plocha bude zařazena do návrhu územního plánu tak, aby odpovídala současným podmínkám – na základě vydaných územních rozhodnutí bude pozemek zařazen do BI. Zároveň budou stanoveny regulativy pro výstavbu v této části tak, aby budoucí výstavba nenarušila ráz stávající navazující zástavby.

P9 – Květnice Gardens, s. r. o., Nádražní 762/32, 150 00 Praha 5 ze dne 7. 4. 2014

Citace: „Za vlastníka pozemku č parcelní 550/26 a 550/28 v ulici Ke Slušticům podávám námitku k návrhu Územního plánu obce Květnice

Lokalizace:

Pozemky společnosti „Květnice Gardens“ při výjezdu z obce směrem do Sluštic

Znění námitky:

Přesun vymezené plochy pro rezervu vybudování nového vodojemu Květnice II, jež je v návrhu umístěn zhruba uprostřed pozemků společnosti Květnice Gardens u stávající komunikace žádáme přesunout na okraj zastavitelného území směrem výjezdu z obce. Dotčené parcely v majetku žadatele, číslo LV479, k ú.: Květnice (747751) parc. čísla 550/26 a 550/28

Odůvodnění námitky:

Centrální část území společnosti Květnice Gardens, s.r.o. u stávající komunikace je v návrhu nového zastavovacího plánu určeno pro vznik lokálního centra nově vzniklé části obce s předpokladem vytvoření občanské vybavenosti. Nové navrhované umístění vodojemu představuje totožné investiční náklady pro jeho napojení a zároveň zachovává celistvost využití pozemků dle zastavovací studie představené společností Květnice Gardens, s.r.o. a Arch. Design project, a.s.“

Vyhodnocení: Plocha vymezená pro vodojem nebude v návrhu ÚP řešena, ale ve specifických podmínkách a v zadání RP bude uvedena podmínka umístění vodojemu v zastavitelné ploše Z09.

P10 – Radek Opichal, Vřesová 1012, 250 84 Sibřina ze dne 5. 5. 2014

P10.1 Citace: „1. Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu I.

Podmínky, které řeší NÚP na stranách 21 a následujících, nejsou řešeny shodně s podmínkami, které řešil Územní plán, dle kterého probíhala výstavba. V podmínkách nyní chybí minimálně tyto body:

- a) Definice tvaru akceptovatelné střechy - sedlová, valbová nebo polovalbová
- b) Střešní krytina - tašky, plechová střecha pouze ve tvaru tašek
- c) Barva střech - odstíny červené, cihlová, tmavé barvy

Pokud budou tyto podmínky u všech lokalit, kde je možná výstavba, chybět, dojde k rozbití vesnického rázu obce, který se, až na drobné výjimky, i přes rozsáhlou výstavbu podařilo dodržet. S ohledem na krajinný ráz by bylo škoda umožnit výstavbu pultových střech, jehlanových,.... Určitě došlo k poškození pohledu na obec a tím pádem ke změně krajinného rázu.

S ohledem na možný argument, že toto neřeší územní plán, ale regulační plán, navrhuji i přesto tyto podmínky uvést již zde. A to hlavně z důvodu, aby byla zachována kontinuita do doby, než bude vypracován a schválen regulační plán. Pro všechny účastníky bude tento prvek jasný a dopředu čitelný.“

Vyhodnocení: Územní plán nesmí řešit takto konkretizované podmínky – lze pouze uvést podmínku, kde budoucí výstavba bude respektovat stávající ráz okolní výstavby. Pokud se tyto podmínky uváděly v územně plánovacích dokumentacích v minulosti, tak dle současné legislativy je nelze v územních plánech uvádět.

P10.2 Citace: „2. Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu II.

NÚP povoluje v některých lokalitách zastavenost plochy vyšší než 0,3 %. Toto je výrazný zásah do krajinného rázu. Tato kvóta byla po celou dobu výstavby dodržována. Jedinou výjimkou je stávající

zástavba ve staré části obce a ŘRD. Z jakého důvodu dojde k takto významnému posunu, který je v NÚP uveden? Žádám o podrobné vysvětlení na obhájení tohoto kroku ze strany zastupitelstva obce.

Tento posun mě opravdu velmi překvapuje. Členové zastupitelstva vždy vystupovali proti nové výstavbě, chtěli výstavbu v co nejnižší míře a nyní chtějí zástavbu i s koeficientem 0,6 (str. 68)? Toto považuji za velmi špatný a nezdravý posun...

Vyhodnocení: Přípomínka je vyjádřena velmi nepřesně, neboť na ni nelze reagovat zcela jasně, a to z důvodu, že platná dokumentace neobsahuje str. 68. Procenta zastavěnosti jsou v návrhu uvedena:

bydlení v rodinných domech-městské a příměstské – BI=0,3

občanské vybavení-veřejná infrastruktura – OV=0,5

smíšené obytné venkovské – SV=0,4

smíšené obytné komerční – SK=0,5

plochy smíšené výrobní – VS=0,6

Rozdílný koeficient zastavitelnosti jednotlivých pozemků je určen typem zastavitelné plochy a jejím přípustnému využití.

P10.3 Citace: „3. Soulad NÚP s místním referendem obce

Na jaře roku 2009 proběhlo v obci referendum týkající se nové výstavby v obci. Bod 3. tohoto referenda je v rozporu například s podmínkami uvedenými na straně 28 NÚP. Žádám tedy, aby došlo k prověření celého NÚP, zda je v souladu s výsledky tohoto referenda. Toto místní referendum je pro zastupitelstvo obce závazné a bylo by škoda, kdyby nezohlednění vedlo k neplatnosti ÚP.“

Vyhodnocení: Referendum je podkladem pro rozhodování zastupitelstva, ale pro rozhodování o umístění rozvojových lokalit do územního plánu je nutné brát v potaz ještě další podmínky, které vyplývají z platné legislativy.

Str. 28 – Podmínka referenda se týkala pouze obytných domů, tudíž připomínka není relevantní ve vztahu k návrhu územního plánu, který pracuje i s podmínkami pro umístění staveb neobytného charakteru.

P10.4 Citace: „4. Občanské vybavení - sportovní plochy

V odůvodnění NÚP se na straně 31 píše, že ÚP stabilizuje stávající a navrhuje nové plochy občanského vybavení. Toto prohlášení je v rozporu se změnou využití lokality Z13. Tato lokalita byla navržena 3. změnou ÚP na hřiště a sportoviště. Nyní se mění na území Smíšené obytné - komerční. Tato změna znamená, že zde vzniknou i domy k bydlení namísto území určeného čistě pro sport. V odůvodnění se píše, že nově navržené řešení odpovídá představě obce a vlastníka pozemků. Plně chápu vlastníka pozemků. Nechápu ovšem postoj obce, že si nechává zmenšit plochu pro hřiště a sportoviště. V čem je vhodná tato představa?

V době schvalování 3. změny ÚP byla tato lokalita pro některé členy zastupitelstva velkým problémem. Lokalita na skládce byla rozdělena na dvě části - čistě obytná a tyto sportoviště. Za schválení obytného území byla část pozemku určena právě na hřiště. Investor by neměl finance na to, aby vybudoval pouze sportoviště. Proto částečně výstavba a následně hřiště. Při schvalování změny bylo tehdejší zastupitelstvo napadáno za to, že to je stejně podvod a že tam pak tehdejší zastupitelstvo stejně umožní výstavbu. Překvapuje mě, že členové současného zastupitelstva, kteří tehdy byli nejvíce slyšet, nyní sami předkládají tuto změnu, která byla nazvána podvodem. Považuji toto pouze za chybu v NÚP a tento bude upraven tak, aby bylo zachováno původní využití.“

Vyhodnocení: Obec nemá platnou ÚPD, tudíž nelze reagovat na předchozí představy na využití území. Sportovní plochy by měly být vymezeny buď na obecních pozemcích nebo na pozemcích, kde je shoda s vlastníky pozemků. V ploše Z13 vlastník pozemku neplánuje výstavbu sportoviště a obec

neprokáže veřejný zájem a dostatek finančních prostředků pro realizaci dříve plánovaného záměru.

P10.5 Citace: „5. Vodní plochy

V hlavním výkresu nejsou uvedeny všechny vodní plochy, které jsou ve skutečnosti na území obce. Koordinační výkres tyto vodní plochy již obsahuje.

Prosím o kontrolu, zda je tento stav správný. A zároveň o zvážení, zda by v hlavním výkresu neměli být definovány vodní plochy dle aktuálního stavu. Bylo by škoda, kdyby z tohoto v budoucnu pro obec plynuli jakékoliv problémy s majiteli pozemků.“

Vyhodnocení: Zpracovatel prověří, zda jsou ve všech výkresech grafické části uvedeny veškeré vodní plochy.

P10.6 Citace: „6. Hřiště

V územním plánu nejsou vůbec zaznamenána existující hřiště - OV nebo OS

Jedná se o dětské hřiště V Proutnici anebo dětské hřiště Na Ladech. Stejně tak není uvedeno hřiště v sousedství Návesního rybníka.

Doplnění těchto hřišť opět může předejít v budoucnu sporům s využitím ploch. Proč nepopsat ÚP stávající stav?“

Vyhodnocení: Do koordinačního výkresu doplní zpracovatel popisky pro dětská hřiště – v současném návrhu jsou součástí veřejných prostranství.

P11 – Radek Opichal, Vřesová 1012, 250 84 Sibřina ze dne 5. 5. 2014

Citace: „Při prostudování NÚP obce jsme si spolu se sousedy všimli jedné skutečnosti vyplývající z grafické

části NÚP. Byl jsem požádán, abych vás požádal o zakreslení změny v lokalitě Na Ladech. Jedná se o rozšíření plochy K01ZV i podél pozemků I. etapy ŘRD. Pokusil jsem se schematicky zachytit na plánu. Toto rozšíření by celou lokalitu z této stany uzavřelo shodným typem plochy. + grafická příloha“

Vyhodnocení: Plocha zeleně K01-ZV zůstane dle stavu v návrhu – v navrhované šířce se jedná o dostatečnou ochranu.

P12 – Společná Advokátní Kancelář Všetečka Zelený Švorčík Kalenský a Partneri, Hálkova 2, 120 00 Praha 2 ze dne 5. 5. 2014

P12.1 Citace: „Předně si dovoluujeme zdůraznit, že co do řízení o územním plánu, respektive oznámení územního plánu, postupuje obecní úřad Květnice v rozporu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Dle ustanovení odst. 7 čl. II části I. zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, totiž... Činnosti při pořizování aktualizace politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace nebo její aktualizace či změny, neuvedené v bodě 6, které byly započaty a neukončeny přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí a posuzují podle dosavadních právních předpisů; to neplatí pro vymezení předkupního práva v územním plánu nebo regulačním plánu.“

S ohledem na skutečnost, že pořizování územního plánu obce Květnice bylo zahájeno podle stavebního zákona ve znění před nabytím účinnosti novely č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, mělo by být v rámci oznamování územního plánu a řízení o územním plánu postupováno podle právní úpravy stavebního zákona účinné před 31. 12. 2012.

Ze shora uvedeného plyne, že pořizovatel by měl předně oznámit místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, a to nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, a sousedním obcím; krajskému úřadu zároveň předat návrh územního plánu pro posouzení spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území. Dotčené orgány a sousední obce (nikoli každého) by měl pořizovatel vyzvat k uplatnění stanovisek/připomínek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. O upraveném a

posouzeném návrhu územního plánu by se následně mělo konat veřejné projednání. Pořizovatel je povinen zajistit, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou se územní plán pořizuje. K veřejnému projednání by měla být přizvána jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem. Námitky proti návrhu územního plánu pak mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti. Nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatní na závěr veřejného projednání své stanovisko k připomínkám a námitkám. Dále by pak mělo být postupováno dle § 53 a násl. stavebního zákona ve znění účinném před 31. 12. 2012.

Shora popsany proces nebyl pořizovatelem územního plánu obce Květnice dodržen, když pořizovatel doručil návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území ve smyslu ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona, ve znění účinném od 31. 12. 2012, a vyzval každého, aby uplatnil u pořizovatele písemné připomínky do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území. To vše, aniž by byl návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území projednán dotčenými orgány.“

Vyhodnocení: Pořizování územního plánu Květnice bylo zahájeno zpracováním zadání a jeho rozesláním podle zákona č. 183/2006 sb., ve znění platném do 31. 12. 2012. Podle tohoto znění byla první část projednávání Územního plánu Květnice, a to zadání projednáno a schváleno zastupitelstvem.

Dalším krokem je zpracování a následné projednání návrhu Územního plánu Květnice – zahájení projednání návrhu územního plánu bylo zahájenou dne 19. 3. 2014, tj. po novele zákona č. 183/2006 Sb., podle znění platného od 1. 1. 2013 – pořizovatel postupoval v souladu s touto novelou, a to na základě přechodných ustanovení, kdy každý další dílčí krok při pořizování územně plánovací dokumentace již musí probíhat podle platných právních předpisů. Projednání tedy proběhlo v souladu s touto novelou a není nejmenších pochyb o nedodržení postupu při procesu projednávání Územního plánu Květnice. Z toho důvodu jsou veškeré předložené námitky vyhodnoceny jako připomínky, neboť jsme v procesu projednávání podle §50 zákona č. 183/2006 Sb. (společné jednání) a nikoli v rámci procesu projednávání podle §52 zákona č. 183/2006 Sb. (řízení o územním plánu), kdy mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti podat námitky.

P12.2 Citace: „1. Rozsah zastavitelných ploch funkčního využití smíšené obytné komerční plochy

Návrh územního plánu navrhuje pozemky parc. č. 734/1, 734/4, 695/4 a 695/5 jako pozemky s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená. Tyto pozemky přitom tvoří funkční celek s areálem bývalého velkostatku.

V případě pozemků parc. č. 695/4 a 695/5 se jedná o pozemky druhu ostatní plocha/ostatní komunikace, manipulační plocha dle katastru nemovitostí; pozemky tak nejsou v současné době využívány jako zahrady a sady, což je hlavní funkční využití navrhované plochy ZS. Funkční regulativ

plochy ZS definuje hlavní využití jako "plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady a sady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch." V daném případě jsou však plochy nespornou funkční součástí dnešního areálu velkostatku, a zároveň je na všechny pozemky areálu stanoven požadavek zpracování regulačního plánu, který bude podrobným způsobem řešit uspořádání uličních čar a využití jednotlivých pozemků a jejich částí. Vymezení uvedených pozemků jako samostatné funkční plochy proto odporuje výše uvedené definici hlavního funkčního využití; zároveň znemožňuje účinně naplňovat zadání regulačního plánu ve smyslu prostorového vymezení zastavovacích podmínek pro celé území a vymezení veřejných prostranství. Shora uvedené tak znehodnocuje pozemky ve vlastnictví společnosti FADESA Česko, s.r.o., jako soukromého majitele, na něž již bylo vydané územní rozhodnutí, které ačkoli nenabýlo právní moci, bylo v souladu s v té době platným územním plánem, což bylo potvrzeno i rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 11. 2. 2010 (sp. zn. SZ 090633/2010/KUSK REG/Bu, č. j. 096440/2010/KUSK).

Regulační plán má dále odstranit dopravní závalu na silnici III/01212, přičemž jako jeden ze způsobů řešení je využití části pozemku parc. č. 734/4, tzn. pozemku ve vlastnictví soukromého majitele společnosti FADESA Česko, s.r.o. Takové řešení je však nepřipustné a společnost FADESA Česko, s.r.o. stanovení takového požadavku striktně odmítá. Navíc uvedená komunikace je silnicí III. třídy, nelze pro její umístění v části pozemku parc. č. 734/4 aplikovat přípustné využití funkční plochy ZS, které uvádí pouze "pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch", nikoliv nadřazenou dopravní infrastrukturu. Samostatné vymezení ploch ZS přitom není uplatňováno u žádných jiných rozvojových ani transformačních území v obci (viz např. rozvojové plochy Z08, Z09 a Z10), čímž dochází k neodůvodněnému znevýhodnění areálu bývalého velkostatku oproti jiným územím a dochází tak k nedovolené a neopodstatněné diskriminaci vlastníka předmětných pozemků a k jejich znehodnocení. S ohledem na shora uvedené požadujeme zahrnutí pozemků parc. č. 734/1, 734/4, 695/4 a 695/5 mezi pozemky funkčního využití SK - smíšené obytné komerční."

Vyhodnocení: Zachování poměru zeleně a výstavby – z důvodu podmínky zpracování regulačního plánu bude pro zachování poměru zeleně a výstavby uvedeno procento zeleně – přesné umístění zeleně bude stanoveno v regulačním plánu tak, aby odpovídalo předepsaným regulativům. Zpracovatel prověří požadavky vlastníků pozemků a řádně zdůvodní veřejný zájem promítající se do požadavků pro zpracování regulačního plánu.

P12.3 Citace: „2. Vymezení veřejných prostranství na soukromých pozemcích

Návrh územního plánu vymezuje plochy s funkčním využitím ZV - veřejná prostranství, veřejná zeleň a plochy PV - veřejná prostranství na parcelách č. 562/2 (celá parcela), 562/3 (část parcely) a 734/5 (celá parcela). Tyto pozemky jsou v soukromém vlastnictví, navrhované funkční využití však vlastníkovu zcela znemožňuje budoucí užívání těchto pozemků. Návrh územního plánu zároveň nevytváří žádné předpoklady k odstranění tohoto rozporu, neboť pozemky nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba.

K uvedenému požadujeme zařazení pozemku parc. č. 562/2, 562/3 a 734/5 mezi pozemky funkčního využití SK - smíšené obytné komerční."

Vyhodnocení: Do návrhu je zakreslena stávající zeleň a tímto bude lépe zajištěna její ochrana před svévolným zneužitím.

P12.4 Citace: „3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání plochy SK - smíšené obytné komerční

Návrh zadání územního plánu stanovuje pro plochy SK jako podmínku prostorového uspořádání regulativ "maximálně 3 nadzemní podlaží". Takto stanovený regulativ odpovídá podmínkám a možnostem prostorového uspořádání plochy pozemků parc. č. 562/2 a 562/3; v území areálu bývalého velkostatku však stávající objekty (mimo jiné i objekt č. p. 14) dosahují výšky hřebene cca 16 metrů nad úroveň terénu, čemuž odpovídá úroveň 4 nadzemních podlaží. K uvedenému podotýkáme,

že i územní plán účinný v roce 2008 umožnil výstavbu do výšky 16m a proto požadujeme zachování takto stanovené výškové hladiny. Budoucí prostorové uspořádání území musí respektovat dominantní charakter území statku jako jádrového prostoru obce, s výškovou hladinou adekvátní urbanistické poloze a významu areálu. Regulativ 3 NP pro areál bývalého velkostatku je v rozporu s hlavními zásadami a cíli koncepce rozvoje obce - viz bod b1 návrhu územního plánu: "hospodárně využívat zastavěné území", proto požadujeme zvýšení regulativu podlažnosti pro území bývalého statku na "maximálně 4 nadzemní podlaží".

Vyhodnocení: Regulativy prostorového uspořádání budou zachovány dle návrhu.

P12.5 Citace: „4. Stanovení podmínek prostorového uspořádání plochy SK - smíšené obytné komerční

Ve funkční ploše SK je stanoven regulativ "min. index zeleně 0,4". Tento nástroj hodnotí využití částí jednotlivých stavebních pozemků a je nutno jej proto posuzovat jako stanovení "podrobné podmínky pro využití pozemků", která je v ustanovení § 61 stavebního zákona svěřena do obsahových náležitostí regulačního plánu. Jelikož zároveň platí ustanovení § 43 odst. 2 stavebního zákona: "Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím", překračuje takto stanovená podmínka zákonem danou sféru územního plánu a musí být vypuštěna. Nadbytečnost regulativu je patrná zejména v území, pro něž má být zpracováván regulační plán, který právě podmínky pro využití jednotlivých pozemků stanovuje. S ohledem na shora uvedené, tak požadujeme vypuštění min. indexu zeleně z podmínek prostorového uspořádání plochy SK (případně analogicky z dalších ploch).

Pro případ, že by shora uvedený regulativ měl zůstat v návrhu územního plánu zachován, požadujeme snížení min. indexu zeleně pro plochy SK na hodnotu nejvýše 0,3, neboť se v případě zmiňovaných ploch jedná o území, která mají potenciál soustředěné veřejné vybavenosti s veřejným prostorem, stanovený index zeleně neumožňuje přiměřené rozvinutí nezbytných ploch veřejných prostranství.

Vyhodnocení: Stanovení indexu zeleně není nad rámec územně plánovací dokumentace – zde lze konstatovat, že tento regulativ se stanovuje vzhledem k ochraně území před zástavbou, která by nerespektovala měřítko zástavby bezprostředně navazujícího území.

Stanovený regulativ min. index zeleně bude zachován tak, jak je navržen, tj. min. 0,4.

P12.6 Citace: „5. Zadání regulačního plánu RP 1

Zadání regulačního plánu udává v odst. 3 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb podmínky: "Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a výjimečně bodové bytové domy o maximálně 3 nadzemních podlaží tzv. viladomy." Určení dominantního typu zástavby rodinnými domy je v rozporu s funkčními regulativy, neboť rodinný dům se vylučuje s polyfunkčním využitím území. Rodinné domy zároveň neodpovídají významu a stávajícímu prostorovému uspořádání území; areál bývalého statku je charakterizován relativně objemnými stavebními hmotami bývalých hospodářských budov, výrazně se vyčleňujících z okolní zástavby izolovaných rodinných domů.

Pro stanovení podmínky výškového uspořádání platí obdobně bod 3. těchto námitek.

K uvedenému tak požadujeme vypuštění požadavku na typologii regulačním plánem navrhovaných staveb.

Vyhodnocení: Umístění rodinných domů není v rozporu s funkčními regulativy – vymezení lokality pro polyfunkční využití neznamená, že se v této lokalitě nemůže vyskytovat výstavba rodinných domů. Ostatní zástavba pak bude plnit funkci polyfunkčního využití území.

Regulační plán pro tuto lokalitu bude ponechán, a to pořízením z podnětu. Podmínky pro jeho obsah

budou upřesněny a doplněny - zkapacitnění komunikace z důvodu větší bezpečnosti apod.

P12.7 Citace: „6. Požadavek na zachování nemovitosti č. p. 14 v rozporu s právním stavem

Návrh zadání regulačního plánu požaduje "zachování vily čp. 14 včetně všech původních architektonických prvků". Tento požadavek je v rozporu s právem vlastníka stavbu odstranit, neboť na stavbu č. p. 14 a č. p. 54, včetně 6ti objektů bývalého statku, bylo dne 22. 6. 2009 vydáno rozhodnutí o odstranění stavby č. j. K/221/09/SU/Bul. Z metodického pokynu MMR vyplývá: "Na rozdíl od územního rozhodnutí nebo stavebního povolení není platnost k povolení odstranění stavby stavebním zákonem omezena; povolení k odstranění stavby je platné i tehdy, uběhla-li lhůta stanovená pro odstranění stavby. Skutečnost, že stavebník v stanovené lhůtě stavbu nestihne odstranit nebo s odstraňováním stavby ani nezačne, nemá vliv na platnost rozhodnutí o povolení odstranění stavby.

Požadujeme proto s ohledem na shora uvedené odstranění podmínky "zachování vily č. p. 14 včetně všech původních architektonických prvků" ze zadání regulačního plánu.“

Vyhodnocení: Vzhledem k stavu objektu nebude v regulačním plánu uvedena podmínka zachování vily čp. 14.

P12.8 Citace: „7. Regulační plán RP 1

Vedle shora uvedených námitek, proti konkrétním ustanovením návrhu zadání regulačního plánu RP 1, zdůrazňujeme, že nesouhlasíme, aby řešení území přestavby P02 a P03 bylo podmíněno vydáním regulačního plánu. Rozsah vymezeného území (cca 2 ha) je příliš malý a nepostihuje komplexní uspořádání obce Květnice ani její urbanistické části, která by byla vymezena jiným způsobem než pozemkovým vlastnictvím. Pozemky určené k řešení v regulačním plánu jsou dlouhodobě majetkově konsolidovány a regulační plán by proto v území pouze duplikoval územní řízení, které rovněž podléhá veřejnoprávnímu projednávání. V případě, že pořizovatel bude trvat na podmíněním využití území regulačním plánem, je nutné a účelné, aby tento regulační plán zároveň nahrazoval územní řízení pro území v plném rozsahu (tedy územní rozhodnutí o umístění budov, jejich přípojek i technické a dopravní infrastruktury).“

Vyhodnocení: Regulační plán může nahrazovat územní rozhodnutí a v tomto případě zde nebude duplicita procesů.

P12.9 Citace: „Vzhledem ke shora uvedenému tak společnost FADESA Česko, s.r.o. navrhuje, aby bylo jejím požadavkům uvedeným výše vyhověno a nový územní plán tak odpovídal, co do úpravy vztahující se na pozemky společnosti FADESA Česko, s.r.o., znění původního územního plánu účinnému v roce 2008, tj. úpravě v době nabytí předmětných pozemků do vlastnictví společnosti FADESA Česko, s.r.o., dle kterého byla vypracována projektová dokumentace pro realizaci „REZIDENCE FLORES“, která byla zcela v souladu s územním plánem obce Květnice, jak dne 1. 8. 2008 potvrdil i Stavební úřad Úvaly (č. j. K/481808/SU/Bul) a dne 11. 2. 2011 Krajský úřad Středočeského kraje (sp. zn. SZ 090633/201G7KUSK REG/Bu, čj. 096440/2010/KUSK). K uvedenému doplňujeme, že na původní projekt společnosti FADESA

Česko, s.r.o. se všemi jeho parametry byla vydána velká EIA, která je doposud platná, a dle které byl projekt schválen jako vyhovující.

Nebude-li požadavkům společnosti FADESA Česko, s.r.o. vyhověno, je společnost FADESA Česko, s.r.o. připravena po obci Květnice uplatňovat náhradu škody vzniklé jí vydáním nového územního plánu dle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Dne 1. 8. 2008 vydal Stavební úřad Úvaly (č. j. K/481808/SU/Bul) územně plánovací informaci, která má platnost 1 rok. Lze tedy konstatovat, že výše uvedené doklady ze SÚ a KÚ nejsou platné. Dále platí odůvodnění k bodu 12.1 až 12.8.

P13 – Ing. Jaromír Racek, Do Průhonu 53, 250 84 Sibřina ze dne 2. 5. 2014

Citace: „Obsahem návrhu nového Územního plánu Květnice je mimo dalších záměrů také záměr na:

- *Vymezení plochy změn, označeného v návrhu jako Z15 - OV (Občanské vybavení-veřejná infrastruktura).*

Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námitku, která směřuje proti:

- 1) výkresové části označené: „Koordinační výkres“
- 2) dokumentu označeném: „Návrh ke společnému jednání.“
- 3) dokumentu označeném: „Odůvodnění.“

Své námitky odůvodňuje takto:

- Zásadním i hlavním problémem v uvedeném změnovém území označeném Z15-OV je, že není zajištěna odpovídající infrastruktura (především komunikace a chodníky, voda, kanalizace, elektřina a další potřebná opatření), jako základní předpoklad pro fungování občanské vybavenosti. Její následné budování bude plýtváním obecním prostředky.

- Dále případným vznikem Občanské vybavenosti-Z15, v uvedeném území, enormně narostou požadavky na navazující dopravní obslužnost. Jde především o ulici Do Průhonu, která již dnes nevyhovuje dopravním požadavkům přilehlých domů a svojí šířkou 3m už ani dnes neumožňuje normální obousměrný provoz vozidel.

- Současně nelze opomenout velice závažná fakta spojená se změnou území Z15 na OV, kterými jsou:

- hrubý zásah do stávajícího krajinného rázu,
- omezení biologické funkce území (hnízdíště ptactva a ukryt pro zvěř) a ohrožení přirozené funkce Nadregionálního biokoridoru NK 66,
- likvidace funkce lesa, jako stabilizačního prvku přírody i krajiny,
- likvidace přirozeného přírodního protihlukového valu od budoucí velkokapacitní komunikace D021 - silnice 1/12.

Nový Územní plán Květnice - navrhovaná změna plochy Z15-OV, je současně v příkrém - zásadním rozporu se zásadami a tvrzeními uvedenými v souvisejících dokumentech, například:

a) *Že Územní plán Květnice respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot*

b) v dokumentu „Odůvodnění.“ kde v bodě b) *soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ* Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením č. 929 VČR ze dne 20. 7. 2009 nachází v Rozvojové oblasti republikového významu OB1 *čl. 3.2 (40) PÚR ČR 2008+ - Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Územní plán tuto oblast respektuje a umožňuje intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce.

Územní plán Květnice respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot.

Který dále v části *Vyhodnocení priorit PÚR ČR 2008* mimo jiné uvádí:

- *Priorita 3 (odst. 16 PÚR)*

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán Květnice respektuje a posiluje prioritu č. 3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce vychází z obecných potřeb obyvatel obce, navazuje na stávající strukturu osídlení a vytváří předpoklady pro udržitelný územní rozvoj obce. ÚP utváří kompaktní obec s nezbytným udržitelným rozvojem veřejné infrastruktury

- **Priorita 6 (odst. 19 PÚR)**

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zelené, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- **Priorita 7 (odst. 20 PÚR)**

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. ÚP vymezuje zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách, kde umístěním nedojde k narušení krajinného rázu.

Podatel proto požaduje, aby Obecní úřad jako pořizovatel návrhu nového Územního plánu Květnice, tuto změnovou lokalitu označenou Z15-OV z Návrhu ÚP Květnice vypustil. Protože se jedná o zalesněné území, přirozeně navazující na stávající NRBK - NK 66 a současně dotvářející stávající krajinný ráz. Uvedené území již dnes vytváří zásadní a neopominutelný přírodní ochranný val proti budoucímu hluku od budoucí velkokapacitní komunikace D021 - silnice I/12. Dále současně kapacitní možnosti, stávající ulice Po Průhonu, již dnes neumožňují odpovídající obousměrný průjezd vozidel obyvatel zde bydlících i přijíždějících do Fit areálu Parabelum. Pro správnou funkci OV není ani vybudována odpovídající infrastruktura (komunikace a IS) a její případné budování enormně zatíží již dnes zadlužený obecní rozpočet.“

Vyhodnocení: Lokalita Z15-OV bude v návrhu ponechána jako veřejný zájem na pozemku obce. Jedná se o zastavitelnou plochu určenou pro občanskou vybavenost.
--

P14 – CHSH Kališ & Partners, s. r. o., advokátní kancelář, Zlatnická 10, 110 00 Praha 1 ze dne 5. 5. 2014

P14.1 Citace: „Podatelé tímto podávají v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námitky, které směřují proti Návrhu územního plánu.“

Vyhodnocení: Veškeré předložené námitky mohou být vyhodnoceny pouze jako připomínky, neboť jsme v procesu projednávání podle §50 zákona č. 183/2006 Sb. (společné jednání) a nikoli v rámci procesu projednávání podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. (řízení o územním plánu), kdy mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti podat námitky.

P14.2 Citace: „1. Námitka proti rozporu textové části návrhu územního plánu s grafickou částí V Návrhu územního plánu dochází k rozporu mezi jeho grafickou a textovou částí. V části „Tabulka zastavitelných ploch“ je uvedeno, že plocha vedená pod kódem Z06 je převzata z ÚPSÚ, kde byla rozdělena na plochu čistě obytné území a všeobecně smíšené území. Z tohoto vyplývá, že plocha Z06 je již dopravně a technicky vyřešena a části této plochy jsou již zastavovány. Požadavky na specifické koncepční podmínky nejsou požadovány. Naopak v grafické části Návrhu územního plánu je území Z06 vyznačeno šrafováním, což znamená, že tato plocha je vedena jako plocha změn. Podatel k tomuto uvádí, že pro pozemky podatelů, souhrnně označené jako plocha Z06, bylo vydáno platné Územní rozhodnutí č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007, kterým jsou tyto určeny k „Umístění stavby-Květnice-Nad Rybníkem-23 rodinných domů vč. inženýrských sítí a komunikace“. Z tohoto vyplývá, že uvedené pozemky již byly stabilizovány, na základě původního územního plánu již bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení a dochází k realizaci výstavby rodinných domů.

V souladu se s obecnými zásadami územního plánování obsažených v § 18 a 19 stavebního zákona má být územní plánování prováděno v souladu s veřejným i soukromým zájmem. Má dále zajišťovat a vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto základní zásady územního plánování nejsou dodrženy, pokud je v souladu s původním územním plánem a územním rozhodnutím stanoveno využití daných pozemků a jsou již budovány rodinné domy nebo jsou tyto domy již vybudovány, naproti tomu v Návrhu územním plánu jsou tyto pozemky označeny jako plocha změny. Není tedy možné, aby pozemky vedené jako plocha Z06 byly v Návrhu územního plánu označeny jako plocha změny.“

Vyhodnocení: Nově zastavitelné plochy jsou uvedeny v územně plánovací dokumentaci tak, jak vyplývá z využití území. Veškeré plochy určené k zastavění (a to i plochy, na které je vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení) jsou vedeny jako zastavitelné plochy. Do zastavěného území, tj. do ploch, kde je již výstavba ukončena se tyto plochy zařazují až změnou zastavěného území v případné změně územního plánu v té době, kdy jsou realizovány.

Zpracovatel prověří stav pozemků v KN a návrh bude aktualizován dle tohoto stavu.

P14.3 Citace: „2. Námitka předchozí stabilizace pozemků plochy Z06

Pozemky podatelů vedené jako plocha Z06, a to včetně obslužné komunikace na pozemku p. č. 681/29, která je nyní nazvána jako ulice Nad Rybníkem byla stabilizována původním Územním plánem, a to její změnou č. 4/2006. K další konkrétnější stabilizaci došlo na základě územního rozhodnutí K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007. Na základě tohoto územního rozhodnutí došlo k rozparcelování plochy Z06 a umístění jednotlivých staveb rodinných domů a to včetně obslužných komunikací a inženýrských sítí. V územním rozhodnutí je mimo jiné uvedeno, že výše popsáná stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že plocha Z06 byla již zcela jasně stabilizována a to jako plocha určená k výstavbě rodinných domů. Jedním z cílů územního plánování podle stavebního zákona je také dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V souladu s touto zásadou není možné, aby v Návrhu nového územního plánu byla plocha Z06 uváděna jako plocha změny, tedy jako plocha, která nebyla dostatečně stabilizována. Tento postup by tak odporoval základním principům územního plánování stanovených stavebním zákonem.“

Vyhodnocení: Nově zastavitelné plochy jsou uvedeny v územně plánovací dokumentaci tak, jak vyplývá z využití území. Veškeré plochy určené k zastavění (a to i plochy, na které je vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení) jsou vedeny jako zastavitelné plochy. Do zastavěného území, tj. do ploch, kde je již výstavba ukončena se tyto plochy zařazují až změnou zastavěného území v případné změně územního plánu v té době, kdy jsou realizovány.

P14.4 Citace: „3. Námitka proti chybnému zařazení pozemků do kategorií

Návrh územního plánu chybně zařazuje některé pozemky podatele do kategorií veřejné prostranství, soukromá zeleň a významný krajinný prvek ze zákona. Jedná se konkrétně o následující pozemky:

- Pozemky parcelní č. 582/1, 592/1, 592/11, 681/53, 681/55 a 682/1 jsou v novém územním plánu nově označeny jako veřejné prostranství.
- Pozemky parcelní č. 582/2, 592/9, 592/8, 597/7, 592/6, 592/5, 592/10 a nedefinovaná větší část pozemku parcelní č. 691/52 1 jsou v novém územním plánu nově označeny jako soukromá zeleň.
- Pozemky parcelní č. 582/1, 592/1, 592/11, 582/2, 592/9, 592/8, 592/7, 592/6, 592/5 a 592/10 jsou podle Návrhu územního plánu začleněny do významného krajinného prvku ze zákona.

Výše uvedené pozemky se nacházejí v soukromém vlastnictví a jsou podle v současnosti platného územního plánu vedeny jako ostatní plocha, zahrada a orná půda. Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 je možné omezit vlastníky pozemků na jejich vlastnických právech pouze za předpokladu, že tyto zásahy nepřesáhnou spravedlivou míru. V takovém případě se nevyžaduje souhlas těchto vlastníků. Zásadní změnu způsobu využití, která ani neodpovídá realitě, však lze chápat jako velký zásah do vlastnických práv vlastníka nemovitostí, který je navíc podstatným způsobem omezuje, proto je potřeba pro takovouto změnu jejich souhlas. Vlastníci uvedených pozemků však tento souhlas s přeměnou užití pozemků nedali. Návrh územního plánu se tak pokouší o nepřípustný zásah do soukromého vlastnictví.

Jedná se zde i o rozpor s faktickým stavem, jelikož na pozemcích parcelní č. 582/2, 592/9, 592/8, 592/7, 592/6, 592/5 a 592/10, které mají být vedeny jako soukromá zeleň, se nenacházejí žádné dřeviny ani jinak upravenou zeleň. Tedy ani z faktického hlediska se nemůže jednat o soukromou zeleň nebo zeleň v jakékoliv podobě.

Mimo to se opět jedná o nesoulad grafické části Návrhu územního plánu s textovou částí. V textové části Návrhu územního plánu, konkrétně v bodě d. 4), který se týká veřejných prostranství je uvedeno, že Návrh územního plánu respektuje plochy veřejných prostranství a ponechává tato prostranství v podobě, v jaké se nachází v současnosti. Naproti tomu v části grafické jsou provedeny změny užívání pozemků tak, jak bylo naznačeno výše. Proto lze říci, že navrhované změny v Návrhu územního plánu jsou jednak v rozporu se zákonem, dále uvádějí vlastníka předmětných pozemků v omyl a v neposlední řadě představují nepřípustné omezení vlastnického práva k těmto pozemkům, neboť je znehodnocují a tím snižují jejich cenu.“

Vyhodnocení: Pozemky budou ponechány v zařazení zeleň soukromá. Důvodem je ochrana stávající vodní plochy. Výše uvedené bylo řešeno i při pozemkových úpravách, kdy podmínka ochrany vodní plochy byla také požadována.

P14.5 Citace: „4. Námitka proti návrhu nové komunikace pro pěší

Návrh územního plánu uvádí, aby byla vystavěna pozemní komunikace pro pěší, a to konkrétně tak, aby spojila komunikace Do Průhonu a Na Ladech. Návrh územního plánu se zde opírá o tvrzení zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém je stanoveno, že každý má právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví státu nebo obce. Tato komunikace má být vedena přes pozemky parcelní č. 582/1, 592/1, 592/11 a 681/53. Tyto pozemky jsou však ve vlastnictví soukromého subjektu, proto se na ně nevztahuje a ani vztahovat nemůže ustanovení výše uvedeného zákona. Navíc, na pozemku parc. č. 681/53 se v současné době nachází část řádně zkolaudovaného rodinného domu. Proto není možné, aby tato komunikace pro pěší byla vedena tak, jak je naznačeno v Návrhu územního plánu. Podatelé zároveň podotýkají, že propojení komunikací Do Průhonu a Na Ladech je v současné době již zajištěno dvěma způsoby. Jednak stezkou pro pěší, která vede po hraně plochy K05 RN směrem k obci a dále další pěší stezkou. Obě stezky se přirozeně propojují před budovou ČOV. Proto potřeba zbudování další komunikace pro pěší je zbytečným plýtváním veřejnými prostředky.“

Vyhodnocení: Komunikace bude v dokumentaci zakreslena dle předloženého kontrolního zaměření.

P14.6 Citace: „5. Námitka Evy Rackové z titulu vlastnictví jednotlivých pozemků

1) Námitka proti změně kategorií pozemků

Návrh územního plánu zařadil nemovitosti ve vlastnictví Evy Rackové do nových kategorií užívání. Jedná se konkrétně o pozemky:

- Kategorie pozemků parcelní č. 582/1, 592/1, 592/11, 681/53, 681/29, 681/55, 682/1 byla změněna na veřejné prostranství.
- Kategorie pozemků parcelní č. 592/6, 592/5, 592/10, 592/2 - nedefinovaná část pozemku, byla změněna na soukromou zeleň.
- Kategorie pozemků parcelní č. 582/1, 592/1, 592/11, 592/6, 592/5 a 592/10 byla změněna na významný krajinný prvek ze zákona.

Eva Rackova jako vlastník těchto nemovitostí nesouhlasí s výše naznačenou změnou kategorií pozemků a žádá zachování kategorií pozemků v současné podobě.

2) Námitka ohledně změny označení pozemků

Paní Eva Rackova je vlastníkem pozemků 681/30, 681/35, 681/36, 681/39, 681/43, 681/44, 681/50, 681/54, 681/52, které jsou v novém územním plánu označeny jako plocha Z06. Jedná se o plochu již stabilizovanou Územním rozhodnutím č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007, toto územní rozhodnutí lze považovat za vyšší a následný stupeň stabilizace území. Na pozemcích 681/30, 681/53 a 681/52 se nachází řádně zkolaudovaný rodinný dům.

Jak již bylo uvedeno výše, tyto změny jsou v rozporu se zásadami územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně a také konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu hovoří v případě zásadních omezení vlastnického práva prováděných změnou využití pozemků o nutnosti souhlasu vlastníků dotčených pozemků.“

Vyhodnocení: Nově zastavitelné plochy jsou uvedeny v územně plánovací dokumentaci tak, jak vyplývá z využití území. Veškeré plochy určené k zastavění (a to i plochy, na které je vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení) jsou vedeny jako zastavitelné plochy. Do zastavěného území, tj. do ploch, kde je již výstavba ukončena se tyto plochy zařazují až změnou zastavěného území v případné změně územního plánu v té době, kdy jsou realizovány.

Zpracovatel prověří stav pozemků v katastru nemovitostí a návrh územního plánu bude aktualizován dle tohoto stavu.

Citace: „6. Námitka Jana Rejla z titulu vlastnictví jednotlivých pozemků

1) Námitka proti změně kategorií pozemků

Návrh územního plánu zařadil nemovitosti ve vlastnictví Jana Rejla do nových kategorií užívání.

Jedná se konkrétně o pozemky:

- Kategorie pozemků parcelní č. 582/2, 592/9, byla změněna na soukromou zeleň.
- Kategorie pozemků parcelní č. 582/2, 592/9, byla změněna na významný krajinný prvek ze zákona.

Jan Rejlek jako vlastník těchto nemovitostí nesouhlasí s výše naznačenou změnou kategorií pozemků a žádá zachování kategorií pozemků v současné podobě.

2) Námitka ohledně změny označení pozemků

Pan Jan Rejlek je vlastníkem pozemku 681/33, který je v Návrhu územního plánu označen jako plocha Z06. Jedná se o plochu již stabilizovanou Územním rozhodnutím č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007, toto územní rozhodnutí lze považovat za vyšší a následný stupeň stabilizace území. Na pozemku 681/33 se nachází rozestavěný rodinný dům.

Jak již bylo uvedeno výše, tyto změny jsou v rozporu se zásadami územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně a také konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu hovoří v případě zásadních omezení vlastnického práva prováděných změnou využití pozemků o nutnosti souhlasu vlastníků dotčených pozemků.“

Vyhodnocení: Nově zastavitelné plochy jsou uvedeny v územně plánovací dokumentaci tak, jak vyplývá z využití území. Veškeré plochy určené k zastavění (a to i plochy, na které je vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení) jsou vedeny jako zastavitelné plochy. Do zastavěného území, tj. do ploch, kde je již výstavba ukončena se tyto plochy zařazují až změnou zastavěného území v případné změně územního plánu v té době, kdy jsou realizovány.

Zpracovatel prověří stav pozemků v katastru nemovitostí a návrh územního plánu bude aktualizován dle tohoto stavu.

Citace: „7. Námitka Martina Kopeckého z titulu vlastnictví jednotlivých pozemků

1) Námitka proti změně kategorií pozemků

Návrh územního plánu zařadil nemovitosti ve vlastnictví Martina Kopeckého do nových kategorií užívání. Jedná se konkrétně o pozemky:

- Kategorie pozemku parcelní č. 592/7 byla změněna na soukromou zeleň.
- Kategorie pozemků parcelní č. 592/7 byla změněna na významný krajinný prvek ze zákona.

Martin Kopecký jako vlastník těchto nemovitostí nesouhlasí s výše naznačenou změnou kategorií pozemků a žádá zachování kategorií pozemků v současné podobě.

2) Námitka ohledně změny označení pozemků

Pan Martin Kopecký je vlastníkem pozemku 681/31, který je v Návrhu územního plánu označen jako plocha Z06. Jedná se o plochu již stabilizovanou Územním rozhodnutím č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007, toto územní rozhodnutí lze považovat za vyšší a následný stupeň stabilizace území.

Jak již bylo uvedeno výše, tyto změny jsou v rozporu se zásadami územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně a také konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu hovoří v případě zásadních omezení vlastnického práva prováděných změnou využití pozemků o nutnosti souhlasu vlastníků dotčených pozemků.“

Vyhodnocení: Nově zastavitelné plochy jsou uvedeny v územně plánovací dokumentaci tak, jak vyplývá z využití území. Veškeré plochy určené k zastavění (a to i plochy, na které je vydáno platné

územní rozhodnutí nebo stavební povolení) jsou vedeny jako zastavitelné plochy. Do zastavěného území, tj. do ploch, kde je již výstavba ukončena se tyto plochy zařazují až změnou zastavěného území v případné změně územního plánu v té době, kdy jsou realizovány.

Zpracovatel prověří stav pozemků v katastru nemovitostí a návrh územního plánu bude aktualizován dle tohoto stavu.

Citace: „8. Námitka Tomáše Kopeckého a Zuzany Kopecké z titulu vlastnictví jednotlivých pozemků

1) Námitka proti změně kategorií pozemků

Návrh územního plánu zařadil nemovitosti ve vlastnictví Tomáše Kopeckého a Zuzany Kopecké do nových kategorií užívání. Jedná se konkrétně o pozemky:

- Kategorie pozemků parcelní č. 592/8, byla změněna na soukromou zeleň.

* Kategorie pozemků parcelní č. 592/8, byla změněna na významný krajinný prvek ze zákona.

Tomáš Kopecký a Zuzana Kopecká jako vlastníci těchto nemovitostí nesouhlasí s výše naznačenou změnou kategorií pozemků a zadají zachování kategorií pozemků v současné podobě.

2) Námitka ohledně změny označení pozemků

Tomáš Kopecký a Zuzana Kopecká jsou vlastníky pozemků 681/32, které jsou Návrhu územního plánu označeny jako plocha Z06. Jedná se o plochu již stabilizovanou Územním rozhodnutím č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007, toto územní rozhodnutí lze považovat za vyšší a následný stupeň stabilizace území.

Jak již bylo uvedeno výše, tyto změny jsou v rozporu se zásadami územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně a také konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu hovoří v případě zásadních omezení vlastnického práva prováděných změnou využití pozemků o nutnosti souhlasu vlastníků dotčených pozemků.“

Vyhodnocení: Nově zastavitelné plochy jsou uvedeny v územně plánovací dokumentaci tak, jak vyplývá z využití území. Veškeré plochy určené k zastavění (a to i plochy, na které je vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení) jsou vedeny jako zastavitelné plochy. Do zastavěného území, tj. do ploch, kde je již výstavba ukončena se tyto plochy zařazují až změnou zastavěného území v případné změně územního plánu v té době, kdy jsou realizovány.

Zpracovatel prověří stav pozemků v katastru nemovitostí a návrh územního plánu bude aktualizován dle tohoto stavu.

Připomínky obce Květnice:

Na základě požadavku obce Květnice bude provedena změna ve využití pozemku parc. č. 613/3, k. ú. Květnice, a to na možnost výstavby mateřské školy – plocha OV-stav (pozemek vždy náležel k budově obecního úřadu).

Cyklostezka a komunikace ÚK3 bude z dalšího projednávání vyjmuta.

Vyhodnocení doručených stanovisek, vyjádření a připomínek podle § 52 stavebního zákona:**Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem k veřejnému projednání:**

9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 055567/52015/KUSK ze dne 30. 4. 2015

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
Citace: „Orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí) nemá k veřejnému projednání předloženému návrhu ÚP Květnice připomínky.“
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a odst. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), ve znění pozdějších předpisů, uděluje souhlas s nezemědělským využitím lokality Z19 v rozsahu 0,1642 ha. K veřejnému projednání upraveného návrhu ÚP Květnice nemá připomínky.“
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění
Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, k oznámení veřejného projednání návrhu ÚP Květnice sděluje, že v souhlasném stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle ust. § 22 písm. e) cit. zákona (stanovisko SEA), vydaném pod č.j. 080905/2014/KUSK dne 19. 6. 2014, byla stanovena opatření pro vydání a uplatňování územního plánu. Podmínky stanoviska SEA byly v dokumentaci zapracovány.“
- ostatní zákony
Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání předloženého návrhu ÚP Květnice připomínky.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání předloženého návrhu ÚP Květnice připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání předloženého návrhu ÚP Květnice připomínky.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Do stanoveného data neobdržel Obecní úřad Květnice stanoviska dotčených orgánů, v kterých by byly uplatněny nesouhlasy, požadavky, připomínky.

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem k veřejnému projednání:

Do stanoveného data neobdržel Obecní úřad Květnice souhlasná vyjádření ostatních organizací.

Vyjádření ostatních organizací, které nejsou dotčeným orgánem a jsou v nich uplatněny požadavky:

Do stanoveného data neobdržel Obecní úřad Květnice vyjádření ostatních organizací, v kterých by byly uplatněny připomínky nebo požadavky.

Připomínky sousedních obcí:

Obec Sibřina, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice ze dne 13. 5. 2015

Citace: „Obec Sibřina žádá, aby na ploše vyznačené jako „OS“ (Občanské vybavení - viz příloha) bylo možné vybudovat jednu bytovou jednotku. Na této ploše se nachází sportovní areál SK Viktoria Sibřina. Obec Sibřina je vlastníkem pozemku a nemovitostí na tomto pozemku. V budoucnosti by obec Sibřina chtěla v zázemí sportoviště vybudovat jednu bytovou jednotku pro správce areálu.“

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení: Připomínka bude akceptována a v regulativech bude umožněna realizace 1 bytové jednotky.

Obec Sibřina, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice ze dne 13. 5. 2015

Citace: „Obec Sibřina nesouhlasí s plánovanou výstavbou na ploše Z09 BI, která je přímo územně spojená se stávající zástavbou obce Sibřina, přičemž připomínky k územnímu plánu obce Květnice ve vztahu k ploše Z09BI jsou vznášeny z těchto důvodů:

1) Dopravní situace v obci Sibřina je již v současné době velmi závažným problémem a zástavba na ploše Z09 BI by nevyhnutelně vyvolala další nárůst automobilové dopravy, což by vedlo ke zcela neúnosné dopravní zátěži obce Sibřina.

V okolních obcích, zejména v obcích Květnice, Sluštice, Křenice, Dobročovice a Zlatá bylo v průběhu předešlých let postaveno mnoho rodinných domů, což mělo negativní dopad na celkové množství automobilů projíždějících obcí Sibřina. Po zprovoznění části pražského okruhu přes radotínské údolí a nedokončení části mezi Modleticemi a Běchovicemi obcí Sibřina projíždí denně tisíce automobilů.

Obec Sibřina je přesvědčena, že rozvoj zastavitelných ploch v dané oblasti musí být vzhledem k naprosto nedostačující kapacitě dopravní infrastruktury přiměřeně omezen, a to do doby dostavby východní části pražského okruhu R1 včetně navazujícího radiálního přivaděče R12 (viz příložená mapa - Příloha č. 1). Po realizaci výše uvedené dostavby východní části pražského okruhu R1 včetně navazujícího radiálního přivaděče R12, by předpokládaná rozhodující část automobilové dopravy ze zástavy na ploše Z09 mohla směřovat přes obec Květnice a následným napojením na přivaděč R12 na mimoúrovňové křižovatce v severovýchodní části Květnice (viz příloha č. 2).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že by výstavba dalších rodinných domků na ploše Z09 BI, zejména vzhledem k předchozí výstavbě v obci Květnice a přilehlých obcích a nedostatečné dopravní infrastruktury v dané oblasti, byla v rozporu s principy udržitelného rozvoje a vedla by ke zhoršení kvality života obyvatel obce Sibřina.

Výstavba na ploše Z09 BI by tak byla i v rozporu s jedním z hlavních cílů a zásad základní koncepce rozvoje obce Květnice, jímž je dle předloženého územního plánu zlepšovat vnitřní a vnější dopravní vazby v území s ohledem na rozvoj obce a sousedních obcí.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Územní plán vymezuje nové lokality v území, a to převážně na pozemky, na která jsou vydána platná územní rozhodnutí nebo stavební povolení, která byla vydána na základě předchozí územně plánovací dokumentace. I když původní územně plánovací dokumentace již není platná, tak vydaná tato územní rozhodnutí byla prověřena a na základě potvrzení jejich platnosti, popř. při zahájení výstavby byly lokality do návrhu územního plánu zařazeny. V tomto případě je nutné pozemky v návrhu územního plánu zachovat.

Citace: „2) Plocha Z09 BI se nachází v oblasti, která byla v letech 2013 a 2014 zasažena lokálními záplavami. Při lokálních záplavách v roce 2013 i v roce 2014 došlo k vyplavení rodinných domů, postavených sice v katastrálním území obce Sibřina, nicméně fakticky v bezprostřední blízkosti (v sousedství) plochy Z09 BI - k tomuto přikládáme mapu - viz Příloha č. 3.

Zejména záplavy vdané oblasti ze dne 2. 5. 2014 byly značně rozsáhlé, obec Sibřina při nich zřídila protipovodňovou komisi a řešení jejich důsledků bylo jak pro obec, tak i pro vlastníky zaplavených pozemků velmi náročné. K prokázání rozsahu záplav v území vyznačeném v příloze č. 3 přikládáme standardizované hlášení Zprávu protipovodňové komise zaslané Krizovému štábu Středočeského kraje (viz Příloha č. 4), fotodokumentaci (Příloha č. 5) a videozáznam (Příloha č. 6).

V návaznosti na tyto lokální záplavy zadala obec Sibřina společnosti MV Projekt spol. s.r.o., Lipence 769, Praha 5 vypracování technicko-ekonomické studie odvádění povrchových vod z jihovýchodní části obce Sibřina - ulice V Kukli a V Habeši (Příloha č. 7). Závěry výše uvedené studie týkající se odtokových poměrů v této lokalitě jsou následující - viz odstavec 3.4:

Odtokové poměry jsou dány stávající morfologií terénu. Ulice V Kukli a V Habeši se nacházejí v prostoru nadlokálními povodími svahů tvořených svažitými poli, z kterých při každém větším dešti stékají povrchové vody, které navíc sebou přinášejí splaveniny z těchto přilehlých polí. Směs dešťových vod s erozními splaveninami odtéká přes soukromé zahrady i objekty směrem k morfologické údolnici intravilánu v okraji obce Sibřina tvořenou ulicemi V Kukli a V Habeši. Tento stav se do budoucna jeví jako neudržitelný. Shodný závěr lze vzhledem k jejímu umístění uplatnit i pro plochu Z09 BI

Výstavba na ploše Z09 BI by tak byla v rozporu s deklarovanou prioritou 12 (odst. 25 PÚR) dle návrhu územního plánu obce Květnice:

„Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními

katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.

Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení

přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.“

Z hlediska rizika opakujících záplav takto obec Sibřina důrazně upozorňuje a varuje, že dle dostupných informací je plocha Z09 BI v této době nezastavitelná. Budoucí vlastníci rodinných domů by byli vystaveni riziku opakujících se záplav a poškození majetku. Za situace, kdy je tato skutečnost veřejně známá, je pak i z hlediska obecné povinnosti k předcházení vzniku škod třeba výstavbě v dané lokalitě zamezit.

Obec Sibřina požaduje, aby Obecní úřad Květnice jako pořizovatel návrhu nového Územního plánu obce Květnice, plochu Z09 BI ponechal i nadále jako nezastavitelnou. S ohledem na skutečnost, že dle územního plánu je třeba prověřit podmínky využití plochy Z09 BI zpracováním regulačního plánu a zpracovat posouzení vlivu zástavby na krajinný ráz, žádáme, aby v případě vypracování regulačního plánu, byly naše připomínky podrobně řešeny a bylo k nim zaujato řádně odůvodněné stanovisko.“

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení: Připomínka bude akceptována a do podmínek pro výstavbu v lokalitě Z09, resp. do zadání regulačního plánu bude doplněn podmínka realizace ochrany území před lokální bleskovou povodní, převážně díky nízké retenční schopnosti polí.

g) výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ

Územní plán Květnice je zpracován v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona.

h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Obecně lze konstatovat, že návrh ÚP využívá silné stránky a příležitosti, vyplývající ze SWOT analýz ÚAP a nevytváří nové hrozby. Stávající slabé stránky a hrozby eliminuje tam, kde to náplň územního plánu umožňuje. Řada slabých stránek a hrozeb je řešitelná opatřeními mimo působnost územního plánu, nebo je výhradně ekonomického charakteru.

Pro posílení hospodářského pilíře bez negativního vlivu na životní prostředí vymezil návrh ÚP nové zastavitelné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, technickou infrastrukturu a veřejná prostranství, v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce, s respektem k ochraně půdního fondu a vodního režimu v území, aby umožnil rozvoj ekonomických aktivit řešeného území.

Návrh ÚP vytváří příznivé podmínky pro zvyšování sociálního pilíře návrhem přestavby opuštěných areálů (brownfields) na převážně smíšené komerční plochy a vytvořením nových ploch pro bydlení. ÚP stabilizuje sídelní strukturu a chrání lokální hodnoty. Územně analytické podklady ORP Brandýs

nad Labem – Stará Boleslav nestanovily konkrétní problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci pro obec Květnice.

Obecné požadavky ÚAP návrh ÚP Květnice respektuje a podřizuje jim základní urbanistickou koncepci sídla a krajiny.

Návrh ÚP zohledňuje přítomnost problémů v území, identifikuje je a navrhuje vhodná řešení k jejich odstranění. Především se jedná o návrh přestavby tzv. brownfields a jejich zpětné začlenění do struktury sídla a vymezení nových ploch občanského vybavení pro výstavbu chybějící občanské vybavenosti pro školství.

Součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je samostatné vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracované Ing. Kateřinou Hladkou, Ph.D., v lednu 2014. Na základě tohoto dokumentu bylo navrženo **souhlasné stanovisko** s následujícími podmínkami:

Podmínky z hlediska ochrany ovzduší

1. Pro každý nově umísťovaný zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací na plochách s funkcí smíšenou obytnou) bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou dle zák. 201/2012 Sb., v platném znění.
2. Provoz stacionárních zdrojů znečištění ovzduší je nutné provozovat za podmínek stanovených zákonem o ochraně ovzduší 201/2012 Sb. v platném znění a prováděcích předpisů

Podmínky z hlediska ochrany půdy

3. Minimalizovat zábory ZPF s vyšším stupněm ochrany.
4. V souladu s platnou legislativou – zákon 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu budou doloženy všechny náležitosti pro vydání souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF (vyhodnocení důsledků navrhované stavby na zemědělský půdní fond v rozsahu požadovaném přílohou 5 (Obsah vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na ZPF) vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF).
5. Všechny dočasné zábory zemědělského půdního fondu budou rekultivovány

Podmínky z hlediska ochrany flóry a fauny

6. V průběhu stavebních prací bude postupováno v souladu s ČSN 83 9061 ochrana stromů, porostu a vegetačních ploch při stavebních pracích
7. Po ukončení stavby provést důslednou rekultivaci dočasně dotčených ploch
8. Umísťování staveb provádět s ohledem na možnosti zachování hodnotných perspektivních dřevin stromového patra.
9. Respektovat prvky územního systému ekologické stability a ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru u ploch Z03, Z04, Z06, Z15, Z16, Z18, D01, D02.

Podmínky z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku

10. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb na plochách Z01, Z14 u dopravních staveb D01 a D02.

Podmínky z hlediska nakládání s odpady

11. Odpady vznikající v souvislosti s výstavbou budou separovány a prioritně využity nebo recyklovány, v případě nemožnosti využití budou likvidovány podle platných právních předpisů (zákon č. 185/2001 Sb. o odpadech, příslušné prováděcí vyhlášky)

Podmínky z hlediska ochrany vod

12. Upřednostnit likvidaci dešťových vod zasakováním v místě vzniku nebo zadržováním s následným využitím s cílem maximálního omezení přítoku dešťových srážek do veřejné kanalizace a zvyšování retenčních schopností krajiny.
13. Při odvádění dešťových ploch z komunikací podle možností uplatňovat opatření snižující množství a rychlost odtoku (např. vhodným návrhem zpevněných ploch, vsakováním do přilehlých zelených pásů apod.)
14. Respektovat záplavové území Výmoly a Sibřinského potoka u ploch Z04, P04, Z03, Z16 a Z18.

Podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu

15. Návrh ÚP je akceptovatelný za předpokladu, že nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny.
16. Veškeré záměry ve smíšených obytných plochách, které mohou zasáhnout do krajinného rámce, bude nezbytné prověřit se zvýšenou pozorností - s tím, že investor prokáže, že jeho záměr nenaruší krajinný ráz.
17. Zpracovat posouzení vlivu zástavby na krajinný ráz ploch Z09-BI, Z17-TI a K02-ZV

Koridor D01 pro umístění přeložky silnice I/12 (R 12)

18. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb u dopravních staveb D01 a D02
19. Společně s projektovou dokumentací pro územní řízení bude předložena rozptylová studie, zpracované autorizovanou osobou dle zák. 201/2012 Sb., v platném znění
20. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování kauzální vyhodnocení vlivu na krajinný ráz dle §12 zákona č.114/1992 Sb.
21. Při přípravě doporučujeme provedení orientačního biologického průzkum se zaměřením na výskyt ZCHD .

Koridor D02 pro umístění místní komunikace spojující místní komunikaci (ul. Kontryhelová) se silnicí III/33313 na území

22. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb u dopravních staveb D01 a D02
23. Společně s projektovou dokumentací pro územní řízení bude předložena rozptylová studie, zpracované autorizovanou osobou dle zák. 201/2012 Sb., v platném znění.
24. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování kauzální vyhodnocení vlivu na krajinný ráz dle §12 zákona č.114/1992 Sb.

25. K plochám P02, P03 se stanovují podmínky:

- a) Specifikovat využití a uspořádání území formou regulačního plánu
- b) Zajistit ochranu přírodní, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území
- c) Závazně stanovit podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech
- d) Dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku, se zachováním vily čp.14 včetně všech původních architektonických prvků
- e) Na východní polovině pozemku parc.č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III.třídy, bude zachována vzrostlá zeleň

26. K plochám Z09-BI, Z17-TI a K02-ZV se stanovují podmínky:

- a) Specifikovat využití a uspořádání území formou regulačního plánu

- a) Zpracovat posouzení vlivu zástavby na krajinný ráz
- b) Minimalizovat zastavění území na půdách I. třídy ochrany ZPF
- c) Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány pouze izolované rodinné domy nebo dvojdomy

i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství po doručení stanovisek a připomínek provedl posouzení Územního plánu Květnice podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a vydal níže uvedené stanovisko pod čj. 080905/2014/KUSK ze dne 19. 6. 2014.

Citace:

„Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Květnice se navrhuje následující podmínky:

Opatření společná

Jednotlivé konkrétní záměry navrhované v posuzovaných lokalitách a zároveň uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, budou posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA).

Podmínky z hlediska ochrany ovzduší

1. Pro každý nově umísťovaný zdroj znečišťování ovzduší (týká se hlavně realizací na plochách s funkcí smíšenou obytnou) bude společně s projektovou dokumentací pro územní řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracované autorizovanou osobou dle zákona č. 201/2012 Sb., v platném znění.

2. Provoz stacionárních zdrojů znečištění ovzduší je nutné provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 201/2012 Sb., v platném znění, a prováděcích předpisů.

Podmínky z hlediska ochrany půdy

3. Minimalizovat zábory ZPF s vyšším stupněm ochrany.

4. V souladu s platnou legislativou – zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, budou doloženy všechny náležitosti pro vydání souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF (vyhodnocení důsledků navrhované stavby na zemědělský půdní fond v rozsahu požadovaném přílohou 5 Obsah vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na ZPF) vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF).

5. Všechny dočasné zábory zemědělského půdního fondu budou rekultivovány.

Podmínky z hlediska ochrany flóry a fauny

6. V průběhu stavebních prací bude postupováno v souladu s ČSN 83 9061 ochrana stromů, porostu a vegetačních ploch při stavebních pracích.

7. Po ukončení stavby provést důslednou rekultivaci dočasně dotčených ploch.

8. Umísťování staveb provádět s ohledem na možnosti zachování hodnotných perspektivních dřevin stromového patra.

9. Respektovat prvky územního systému ekologické stability a ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru u ploch Z03, Z04, Z06, Z15, Z16, Z18, D01, D02.

Podmínky z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku

10. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb na plochách Z01, Z14 u dopravních staveb D01 a D02. Veškerá opatření na snížení negativních účinků budoucí dopravy na přeložce silnice I/12 budou součástí realizace výstavby v lokalitách určených pro bydlení.

Podmínky z hlediska nakládání s odpady

11. Odpady vznikající v souvislosti s výstavbou budou separovány a prioritně využity nebo recyklovány, v případě nemožnosti využití budou likvidovány podle platných právních předpisů (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, příslušné prováděcí vyhlášky).

Podmínky z hlediska ochrany vod

12. Upřednostnit likvidaci dešťových vod zasakováním v místě vzniku nebo zadržováním s následným využitím s cílem maximálního omezení přítoku dešťových srážek do veřejné kanalizace a zvyšování retenčních schopností krajiny.

13. Při odvádění dešťových ploch z komunikací podle možností uplatňovat opatření snižující množství a rychlost odtoku (např. vhodným návrhem zpevněných ploch, vsakováním do přilehlých zelených pásů apod.).

14. Respektovat záplavové území Výmoly a Sibřinského potoka u ploch Z04, P04, Z03, Z16 a Z18.

Podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu

15. Návrh ÚP je akceptovatelný za předpokladu, že nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny.

16. Veškeré záměry ve smíšených obytných plochách, které mohou zasáhnout do krajinného rámce, bude nezbytné prověřit se zvýšenou pozorností - s tím, že investor prokáže, že jeho záměr nenaruší krajinný ráz.

17. Zpracovat posouzení vlivu zástavby na krajinný ráz ploch Z09-BI, Z17-TI a K02-ZV.

Koridor D01 pro umístění přeložky silnice I/12 (R 12)

18. Nejpozději v rámci územního řízení výstavby v plochách určených pro bydlení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb u dopravních staveb D01 a D02.

19. Společně s projektovou dokumentací pro územní řízení bude předložena rozptylová studie, zpracovaná autorizovanou osobou dle zákona č. 201/2012 Sb., v platném znění.

20. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování kauzální vyhodnocení vlivu na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

21. Při přípravě doporučujeme provedení orientačního biologického průzkumu se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Koridor D02 pro umístění místní komunikace spojující místní komunikaci (ul. Kontryhelová) se silnicí III/33313 na území

22. Nejpozději v rámci územního řízení výstavby v plochách určených pro bydlení požadovat zpracování akustické studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a ve vnitřních chráněných prostorech staveb u dopravních staveb D01 a D02.

23. Společně s projektovou dokumentací pro územní řízení bude předložena rozptylová studie, zpracovaná autorizovanou osobou dle zákona č. 201/2012 Sb., v platném znění.

24. Nejpozději v rámci územního řízení požadovat zpracování kauzální vyhodnocení vlivu na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

25. K plochám R02 se stanovují podmínky:

- a) Specifikovat využití a uspořádání území formou územní studie.
- b) Upřesnit lokalizaci staveb veřejné vybavenosti – dopravní obslužnost, prostupnost území, parkové plochy a veřejná prostranství.
- c) Navrhnout systém sídelní zeleně s vazbou na okolní krajinu.
- d) Respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.

26. K plochám P02, P03 se stanovují podmínky:

- a) Specifikovat využití a uspořádání území formou regulačního plánu.
- b) Zajistit ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území.

c) Závazně stanovit podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech.

d) Dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku, se zachováním vily č. p. 14 včetně všech původních architektonických prvků.

e) Na východní polovině pozemku parc. č. 574/2, k. ú. Květnice, přiléhající k silnici III. třídy, bude zachována vzrostlá zeleň.

27. K plochám Z09-BI, Z17-TI a K02-ZV se stanovují podmínky:

a) Specifikovat využití a uspořádání území formou regulačního plánu.

b) Zpracovat posouzení vlivu zástavby na krajinný ráz.

c) Minimalizovat zastavění území na půdách I. třídy ochrany ZPF.

d) Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány pouze izolované rodinné domy nebo dvojdomy.“

j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno

Podmínky výše uvedeného stanoviska - viz kap. h) odůvodnění - byly zapracovány do návrhu územního plánu následujícím způsobem:

Ad. Opatření společná

Mimo kompetence územního plánu.

Ad. Podmínky z hlediska ochrany ovzduší

1. Řešeno v kapitole d.2.2 návrhu ÚP.

2. Řešeno v kapitole d.2.2 návrhu ÚP.

Ad. Podmínky z hlediska ochrany půdy

3. Podmínka doplněna do kapitoly b.2.1.

4. Viz kapitola p.1 odůvodnění návrhu ÚP.

5. Podmínka mimo kompetence územního plánu.

Ad. Podmínky z hlediska ochrany flóry a fauny

6. Podmínka mimo kompetence územního plánu.

7. Podmínka mimo kompetence územního plánu.

8. Podmínka doplněna do kapitoly b.2.1.

9. Řešeno v kapitole c.2 návrhu ÚP.

Ad. Podmínky z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku

10. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP v kapitole c.2. a d.1.1.

Ad. Podmínky z hlediska nakládání s odpady

11. Řešeno v kapitole d.2.4 návrhu ÚP.

Ad. Podmínky z hlediska ochrany vod

12. Řešeno v kapitole d.2.1.2 návrhu ÚP.

13. Řešeno v kapitole d.2.1.2 návrhu ÚP.

14. Respektovat záplavové území Výmoly a Sibřinského potoka u ploch Z04, P04, Z03, Z16 a Z18.

Ad. Podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu

15. Podmínka doplněna do kapitoly b.2.1.

16. Dtto bod 15.

17. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

Ad. Koridor D01 pro umístění přeložky silnice I/12 (R 12)

18. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

19. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

20. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

21. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

Ad. Koridor D02 pro umístění místní komunikace spojující místní komunikaci (ul. Kontryhelová) se silnicí III/33313 na území

22. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

23. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

24. Specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

Ad. 25. Plocha R02 je z řešení návrhu ÚP vyjmuta.

Ad. 26. K plochám P02, P03 se stanovují podmínky v kapitole c.2 a k. návrhu ÚP.

Ad. 27. K plochám Z09-BI, Z17-TI a K02-ZV se stanovují podmínky v zadání RP v kapitole k. návrhu ÚP a specifická podmínka doplněna do návrhu ÚP, do kapitoly c.2.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh ÚP není v rozporu s rozbohem udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, tj. vytváří podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

Důsledkem přijetí navrhované koncepce dojde především k posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území, konkrétně:

- ke zvýšení ekologické stability území ochranou území a aktivní přeměnou méně stabilních ploch (orná půda) na plochy zeleně a rozšířením prvků ÚSES;
- ke zvýšení sociální soudržnosti obyvatel podporou rozvoje bydlení, občanské vybavenosti veřejných prostranství a zlepšování hygieny životního prostředí;
- k podpoře ekonomiky spojené s rozvojem veřejné infrastruktury a ploch bydlení a smíšených komerčních.

k.1) vymezení zastavěného území

(odůvodnění ke kapitole a) návrhu ÚP)

Zastavěné území obce Květnice je vymezeno v souladu s ustanoveními § 58, § 59 a § 60 stavebního zákona. O vydání vymezení zastavěného území opatřením obecné povahy rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 2013/01/XI dne 7.1.2013. Na základě námítky N04 ze dne 12.5.2015 a na základě aktualizace katastrálního operátu k.ú. Květnice bylo zastavěné území upraveno ke dni 31.3.2016.

k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(odůvodnění ke kapitole b) návrhu ÚP)

Hlavní zásadou pro tvorbu koncepce rozvoje obce bylo respektování již zpracovaných strategických dokumentů a nástrojů územního plánování. V době zpracování návrhu územního plánu Květnice byly zásadními podklady tyto dokumenty:

- Politika územního rozvoje České republiky 2008;
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje;
- Územní plán sídelního útvaru Květnice vč. změn;
- Strategický plán obce Květnice;
- Územně analytické podklady Středočeského kraje a ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav;
- Generel ÚSES;
- Program rozvoje Středočeského kraje;
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje;
- Plán odpadového hospodářství Středočeského kraje;
- Vydaná územní rozhodnutí ad.

Základní obecné zásady koncepce rozvoje území obce, které nesmí být v rozporu se změnami využití území

Územní plán vymezil rozvojové a přestavbové plochy s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území, sociální soudržnost obyvatel a kvalitu životního prostředí.

Hlavní zásady a cíle koncepce rozvoje řešeného území

Základní koncepce vychází ze stabilizace využití zastavěných ploch obce, přednostně využívá plochy podvyužívaných a nevyužívaných území, tzv. brownfieldů. ÚP podporuje rozvoj obce v návaznosti na zastavěné území. Vymezuje plochy přestavby na prolukách a plochách, které je vhodné z hlediska urbanistické struktury přestavět.

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Návrh ÚP respektuje stávající ochranu přírody a krajiny. Nové zastavitelné plochy vymezuje v návaznosti na zastavěné území převážně na málo bonitních půdách. Na zastavitelných plochách a plochách přestavby určuje podmínky prostorového uspořádání a ukládá specifické podmínky, které směřují k ochraně přírodních hodnot území.

Na základě podkladů stávajícího systému ÚSES byly prvky ÚSES aktualizovány a upřesněny pro zvýšení ekologické stability území.

V případě jakéhokoli záměru na zásah do území přírodně chráněného je nutné vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody.

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

ÚP respektuje a zpřesňuje silnici I/12 a mimoúrovňovou křižovatku vymezenou v ZÚR. ÚP respektuje stávající cyklistickou a turistickou trasu a podporuje prostupnost krajiny za účelem rekreačního využití.

ÚP vymezuje rozšíření stávající ČOV pro potřeby stávajících i nově navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Návrh respektuje památkově chráněné území. Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy s ohledem na urbanistickou strukturu sídla.

k.3) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(odůvodnění ke kapitole c) návrhu ÚP)

Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce územního plánu Květnice respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla. Je založena na ochraně stávajících urbanistických, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Nabízí nové plochy bydlení, občanského vybavení a plochy smíšené obytné. To vše doplněné o navržené funkční systémy veřejné infrastruktury (doprava, technická infrastruktura a veřejná prostranství) s dostatečnou výkonovou rezervou.

Květnice	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
počet dokončených bytů	-	17	79	87	59	89	45	13	50	7	4
změna počtu obyvatel	2	13	163	159	134	187	157	80	156	125	44

Tab. 1 Počet dokončených bytů a změna počtu obyvatel v obci Květnice v období 2002 až 2012 (zdroj ČSÚ)

Vymezení zastavitelných ploch a koridorů

kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	zdůvodnění vymezené plochy
Z01	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha navazuje na zastavěnou plochu bydlení v severní části obce v lokalitě Na ladech a přirozeně dotváří urbanizované území. Plocha převzata ze změny č. 3 ÚPSÚ, kde byla plocha vymezena jako všeobecně obytné území. Zastavění území je předurčenou provedenou parcelací území.
Z02	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha převzata ze změny č. 3 ÚPSÚ, kde byla plocha vymezena jako všeobecně smíšené území. Plocha se nachází v lokalitě Na ladech, pro kterou byla již vydána územní rozhodnutí.
Z03	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha bydlení převzata ze změny č.1 ÚPSÚ, kde byla vymezena jako čistě obytné území. Navazuje na zastavěné území obce.
Z04	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha bydlení převzata ze změny č.1 ÚPSÚ, kde byla vymezena jako čistě obytné území. Navazuje na zastavěné území obce.
Z05	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha bydlení nacházející se ve středu obce. Západní část přiléhá k zastavěnému území obce – plochy bydlení východní k plochám veřejné zeleně. V souladu s vydaným územní rozhodnutím.
Z06	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha převzata z ÚPSÚ, kde byla rozdělena na plochu čistě obytné území a všeobecně smíšené území. Lokalita je již dopravně a technicky vyřešena. Části území jsou již zastavovány.
Z07	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha navazující na zastavěné území obce tvořící zástavbu z druhé strany Tisové ulice. Přes lokalitu prochází venkovní vedení el. vedení jehož ochranné pásmo je nutno respektovat. Záměr vyplývající z kladně vyhodnocených požadavků vlastníků nemovitostí.
Z08	BI	BYDLENÍ v rodinných domech	Plocha v jižní části obce navazující na zastavěné území obce podél ulice Lékořicová. Plocha převzata z ÚPSÚ, kde byla plocha navržena jako

kód plochy	index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	zdůvodnění vymezené plochy
		– městské a příměstské	všeobecně obytné území a čistě obytné území. Na území jsou vydaná platná ÚR a část staveb je rozestavěna.
Z09	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha při jihozápadním okraji obce v lokalitě Za Sibřinou, rozléhající se podél silnice III/10173. Převzatá z ÚPSÚ, kde byla navržena jako čistě obytné území a z části všeobecně obytné území a všeobecně smíšené území. Na území byla vydána ÚR, která byla smluvně podvázána se závazky obce na vybudování veřejné infrastruktury.
Z10	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha při jihozápadním okraji obce podél silnice III/10173. Převzatá z ÚPSÚ, kde byla navržena jako ostatní zvláštní území a plocha zeleně. Na území byla v minulosti vydána územní rozhodnutí.
Z11	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	Proluka ve střední části obce při ulici V Zelených. Navrženo k dostavění.
Z12	SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční	Plocha v návaznosti na zastavěné území obce při silnici III/10173, převzata z ÚPSÚ, kde byla navržena jako plocha veřejného vybavení. Na základě vyhodnocení potřeby občanského vybavení v této části území obce a potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, bylo navrženo změna funkce zohledňující možnost výstavby RD.
Z13	SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční	Plocha v severní části obce v lokalitě Na Ladech převzata ze 3. změny ÚPSÚ, kde byla navržena jako plocha hřiště a sportoviště. Navrhované řešení více odpovídá představě obce a vlastníka pozemků o budoucím využití území směrem k bydlení a občanskému vybavení.
Z15	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura	Plocha v lokalitě Na dílku navržena jako plocha vhodná pro občanskou vybavenost (školské zařízení) v blízkosti přírodních ploch, na obecním pozemku, ve veřejném zájmu.
Z16	TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě	Plocha při komunikaci III/01212 pro rozšíření stávající plochy technické infrastruktury – ČOV. Plocha převzata ze změny č. 7 ÚPSÚ, ve veřejném zájmu.
Z18	PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	Plocha veřejného prostranství zajišťující přístup k lokalitě Z15.
Z09	BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	Plocha převzata z dnes již neplatného ÚPSÚ, kde byla navržena jako čistě obytné území. Doplněna na základě vyhodnocení připomínek po společném jednání.
D 01	DS	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	Koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/12 vymezený v ZÚR SK a zpřesněný dle místních podmínek respektující již zastavěné území, hodnoty a limity využití území.
D 02	DS	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	Koridor dopravní infrastruktury pro silnici propojující obec Květnice a Sibřina. Koridor respektující ÚPD obce Sibřina, který má pomoci odvést dopravu generovanou v Květnici a ulehčit stávající silnici III/01211 spojující Sibřinu a Květnici.

Tab. 2 Tabulka zastavitelných ploch – popis plochy

Vymezení ploch přestavby

kód plochy	Index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	zdůvodnění vymezené plochy
P01	SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční	Plocha přestavby v severním cípu obce při silnici III/01212 z důvodu nezbytné konverze bývalého zemědělského výrobního areálu zohledňující potřebu zajistit kvalitní obytné prostředí v lokalitě Na ladech.
P02	SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční	Plocha přestavby nevyužívaného zemědělského statku v centru obce, při silnici III/01212; z důvodu zajištění konverze pro funkci slučitelnou s okolním obytným prostředím za účelem umístění staveb pro bydlení a občanské vybavení s respektem k hodnotám v území. Podmínky ochrany jsou stanoveny v návrhu zadání RP1.
P03	SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční	Plocha přestavby v centru obce, při silnici III/01211; z důvodu umístění funkcí slučitelných s okolním obytným prostředím za účelem umístění staveb pro bydlení a občanské vybavení s respektem k hodnotám v území. Podmínky ochrany jsou stanoveny v návrhu zadání RP1.
P04	PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	Plocha při severozápadním okraji zastavěného území obce. Plocha převzata z 1. Změny ÚPSÚ, kde byla plocha navržena jako čistě obytné území. Plocha veřejného prostranství vymezena z důvodu zajištění obslužnosti rozvojové lokality Z03 - bydlení.

Tab. 3 Tabulka ploch přestavby – popis plochy

Vymezení ploch změn v krajině

kód plochy	Index plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	zdůvodnění vymezené plochy
K01	ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	Plocha zajišťující ochranu ploch bydlení před větrnou erozí a hlukem z plánované přeložky a krajinný přechod mezi plochami bydlení a zemědělskou půdou s předpokládaným umístěním účelové komunikace a ploch pro rekreaci obyvatel obce.
K02	ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	Ploch zeleně při jihozápadním okraji obce podél rozvojové lokality Z09 tvořící krajinný přechod mezi plochami bydlení a zemědělskou půdou; zajišťující nezbytnou ochranu a izolaci ploch bydlení před možnou větrnou erozí a účinky zemědělství s možným využitím pro rekreaci obyvatel. Plocha vymezena umožňující umístění účelové komunikace za účelem zajištění prostupnosti území. Vymezená zeleň, vedle své izolační funkce, zvýší i ekologickou stabilitu území, estetické vnímání budoucí zástavby v dálkových pohledech a podpoří identitu správních území obcí Sibřina a Květnice.
K03	NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	Zajištění skladebné části ÚSES - LBC 34 v západní části obce.
K04	NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	Zajištění skladebné části ÚSES - LBK 3 v západní části obce podél Sibřinského potoka.
K05	RN	REKREACE na plochách přírodního charakteru	Plocha ve východní části obce pod rozvojovou lokalitou Z15 k zajištění rekreačního využívání území obyvateli obce.
K06	ZS	ZELEŇ soukromá a vyhrazená	Plocha vymezena na základě částečně kladného vyhodnocení námítky vlastníka pozemku Květnice Gardens, s. r. o. z 18.5.2015. Umístění zeleně zamezí výstavbu RD na samém styku správních území obcí Květnice a Sibřina, a tím i zamezí případným negativním účinkům větrné eroze a zohlední požadavky na ochranu krajinného rázu. Vymezená zeleň, vedle své izolační funkce, zvýší i ekologickou stabilitu území, estetické vnímání budoucí zástavby v dálkových pohledech a podpoří identitu správních území obcí Sibřina a Květnice.

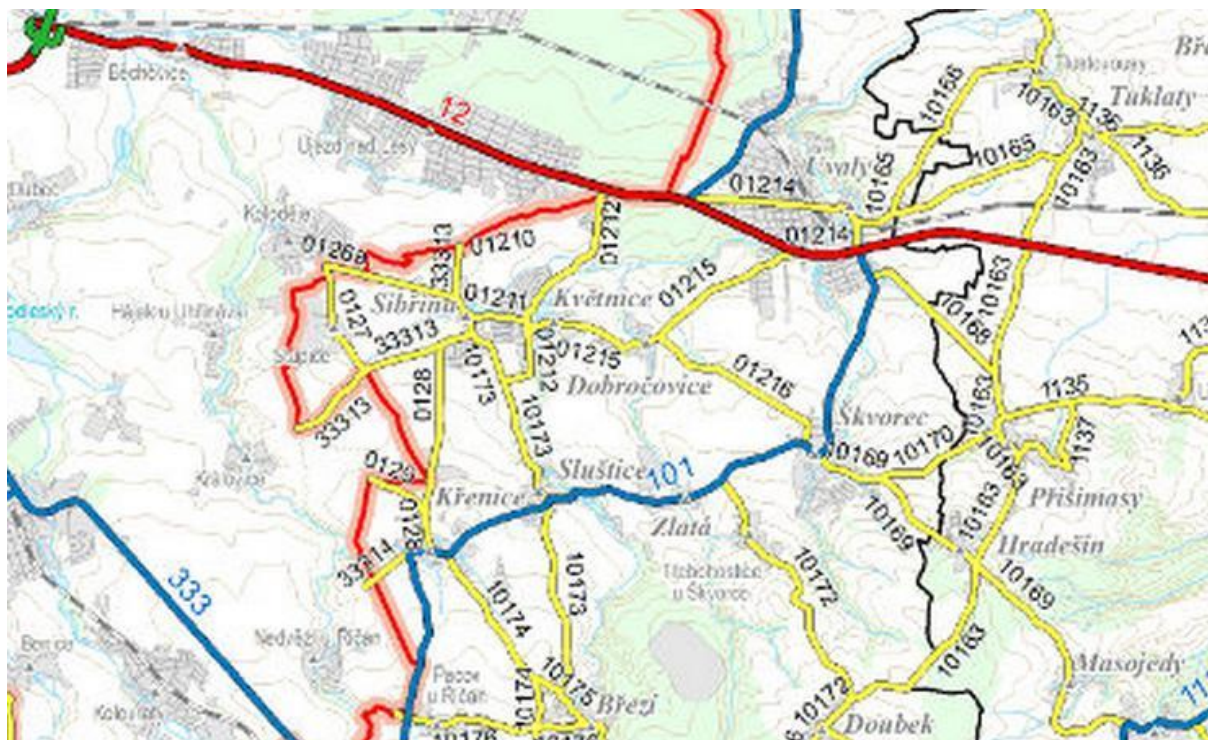
Tab. 4 Tabulka ploch změn v krajině, nezastavitelných ploch – popis plochy

Návrh ÚP omezuje možnost umístění staveb, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona ve skladebných částech ÚSES. Z výčtu uvedeného ve zmíněném právním ustanovení lze ve skladebných částech umístit pouze stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek a to za podmínky, že tyto stavby neomezí funkčnost prvku v systému.

Podmínka zachování ekologické stability a funkčnosti je obecnou podmínkou pro veškeré činnosti v plochách skladebných částí ÚSES.

k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání

(odůvodnění ke kapitole d) návrhu ÚP)

Dopravní infrastrukturaSilniční doprava

Obr.1 Třídy silnic - zdroj: ŘSD mapy

Územní plán zpřesňuje koridor K01 pro přeložku silnice I/12 ve správním území Květnice. Součástí koridoru je i mimoúrovňová křižovatka pro napojení přeložky silnice I/12 a stávající silnice III/01212. V souvislosti s výstavbou přeložky bude nutno řešit ochranu zastavěného území v těsné blízkosti, především ploch bydlení. Napojení ploch změn bude řešeno na stávající místní komunikaci.

ÚP nevymezuje změny na ostatních silnicích procházející obcí. Na těchto silnicích se nevyskytují takové závady, které by vyžadovaly opatření v územním plánu.

Všechny ostatní zastavitelné a přestavbové plochy jsou v dosahu stávajících komunikací, v územním plánu tedy není nutno vymezovat komunikace pro napojení těchto ploch.

Budou respektována silniční ochranná pásma mimo souvisle zastavěné území od osy silnic na obě strany podle zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, které je vymezeno prostorem ohraničeným svislými plochami vedenými do výšky 50 m ve vzdálenosti:

Typ komunikace	Vzdálenost od osy vozovky (příp. od osy přilehlého jízdního pásu)
Rychlostní komunikace	100 m
Silnice I.třídy	50 m

Silnice II. a III. třídy

15 m

Tab. 5 Tabulka ochranných pásem komunikací v řešeném území

Ochranné pásmo se vymezuje pouze v souvisle zastavěném území.

V silničních ochranných pásmech lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených:

- a) provádět stavby, které podle zvláštních předpisů vyžadují povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu,
- b) provádět terénní úpravy, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky.

Povolení se nevyžaduje pro stavby čekáren linkové osobní dopravy, telekomunikačních a energetických vedení a pro stavby související s úpravou odtokových poměrů.

V tělese silnice a na silničních pomocných pozemcích nesmějí být podélně umístována energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů, s výjimkou vedení tramvajových a trolejbusových drah, pokud nejsou zřizována pro potřeby silnice nebo místní komunikace, nebo pokud to nežadá veřejný zájem.

Právní předpisy:

- zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

Pěší doprava

Pěší doprava je v území zajištěna sítí místních a účelových komunikací. Ke zvýšení prostupnosti území přispívá územní plán vymezením účelových komunikací ÚK1, ÚK2, v souladu s ÚPD sousední obce Dobročovice a ploch veřejného prostranství Z18.

ÚP obecně ukládá vytvářet podmínky pro rozvoj každodenní i rekreační pěší dopravy s cílem postupné segregace od motorové dopravy a převedení do samostatných stezek a tras. Navrhované účelové komunikace mají za cíl nabídnout alternativní dopravní spojení do sousední obce Dobročovice.

Podmínky pro pěší a cyklistickou dopravu jsou zohledněny v podmínkách umístování nových místních komunikací a veřejných prostranství. Obec by měla vytvořit zásady pro tvorbu dopravních prostor jako závazné podmínky při uzavírání plánovacích smluv.

Součástí řešení zastavitelných ploch musí být zajištění prostupnosti území pomocí pěších a cyklistických tras z centra sídla do volné krajiny.

Cyklistická doprava

Severním okrajem řešeného území prochází cyklotrasa 8207 Březí – Sluštice – Újezd nad Lesy – Klánovický les. Stávající trasa je územní plánem respektována. Územní plán navrhuje nové cyklotrasy C1, C2 a C3 propojující řešené území se stávající cyklotrasou 8207 a okolními obcemi. Cyklotrasa C01 navazuje na stávající cyklostezku 8207, prochází východní částí obce na silnici III/01211 a po ní do obcí Sibřina. Cyklotrasy C2, C3 navazují ve středu obce na C1. Cyklotrasa C2 vede jižním směrem do obce Sluštice a C3 východním směrem do obce Dobročovice.

Terén řešeného území je vhodný pro cykloturistiku. Stávající cyklotrasa prochází pouze okrajem řešeného území. V souladu s cíli a úkoly vymezenými v ZÚR SK vymezuje územní plán obce Květnice cyklotrasy C1, C2 a C3, aby bylo dosaženo na území obce propojeného systému cyklotras pro posílení rekreačního potenciálu obce, bezpečného provozu a prostupnosti krajiny.

Doprava v klidu

Vzhledem k charakteru zástavby výhradně domů pro individuální bydlení není v území citelná potřeba parkovacích míst. Možnosti parkování u zařízení občanské vybavenosti jsou vyhovující.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro parkování ve stávajícím zastavěném území. Pro rozvojové plochy platí zásada zajištění odstavných stání na vlastních pozemcích ve smyslu vyhlášky č.501/2006 Sb. § 20 – odstavec 5 písmeno a:

„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné České normy pro navrhování místních komunikací ČSN 73 6110, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky“.

Pro odstavení a parkování nákladních vozidel nebudou vymezeny veřejné plochy, parkování těchto vozidel musí zajistit jejich provozovatelé na vlastních pozemcích.

Dopravní zařízení

Dostupnost stávajících dopravních zařízení vyhovuje potřebám i pro návrhové období, proto územní plán nevymezuje nové plochy pro dopravní zařízení.

Veřejná doprava

Veřejná doprava je zajišťována Pražskou integrovanou dopravou, autobusovými linkami 329 (Praha, Skalka - Škvorec, náměstí), 391 (Úvaly, žel.st. - Praha, Nádraží Klánovice) a 484 (Úvaly, žel.st. - Horoušany - Úvaly, žel.st.). V obci se nachází 4 autobusové zastávky - „Květnice“, „Květnice, rozc“, „Květnice, za mlýnem“ a „Květnice, Na Ladech“.

Veřejná doprava v obci je dostačující. V územním plánu není nutno vymezovat nové plochy pro veřejnou dopravu.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Obec Květnice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze Středočeské vodárenské soustavy. Obec je napojena na vodovodní síť obce Dobročovice, která je napojena na výtlačný řad DN 200 z čerpací stanice Rohožník II. do vodojemu Škvorec 2 x 250 m³ (312,5/309,5 m n.m.).

Vodovodní síť umožňuje v omezeném množství odběr z pražské vodovodní sítě, další zvýšení tohoto odběru nelze předpokládat. Současná kapacita vodovodu je plně vytížena a nemá rezervu pro připojení rozvojových ploch.

Provozovatelem vodovodní sítě je společnost VHS Vrchlice – Maleč, a.s.

Zdrojem požární vody jsou hydranty na vodovodní síti, Mlýnský rybník a vodní nádrž na návsi.

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly použity hodnoty, vycházející z vývoje skutečné spotřeby v uplynulých letech, která je v současnosti stabilizována:

potřeba vody na obyvatele a den 120 l

potřeba vody na zaměstnance a den 60 l

koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4

koeficient hodinové nerovnoměrnosti 1,8

Výpočtem vychází nárůst potřeby pitné vody :

	počet obyvatel	denní potřeba m ³ /den	max. potřeba m ³ /hod
Květnice	1500	187	19,5

Tab. 6 Tabulka nárůstu potřeby pitné vody

Stávající vodovodní systém nevyhovuje pro rozvojové záměry jak s hlediska kapacity zdrojů, tak s hlediska velikosti akumulace. K tomuto problému byla společností VRV, a.s. v roce 2012 vypracována studie „Zásobení Úvalského regionu pitnou vodou“. Studie vychází z předpokladu výrazně většího počtu obyvatel Květnice, než vyplývá z navrhovaných rozvojových ploch:

- 2700 obyvatel v roce 2016
- 4600 obyvatel v roce 2026

S ohledem na to, že uvedená studie řeší komplexně celý úvalský region a že vytváří dlouhodobě dostatečnou zdrojů (30% oproti současnému stavu, což odpovídá možnosti připojení pro cca 10 000 nových obyvatel), vychází územní plán z řešení, obsaženého ve studii i přesto, že tato vychází z poněkud nadsazených předpokladů.

Řešení spočívá ve vybudování přivaděče do vodojemu Rohožník z Káranského vodovodu a propojení Úvalského a Škvoreckého vodovodu (převážně mimo území Květnice).

V řešeném území navrhuje územní plán vybudování nového vodojemu v lokalitě Ke Slušticím (v zastavitelné ploše Z09) a přívodní řad z vodojemu Rohožník do tohoto nového vodojemu. Konkrétní řešení umístění vodojemu stanoví regulační plán.

Bude-li toto řešení realizováno, bude zajištěn dostatek pitné vody jak pro stávající zástavbu, tak i pro rozvojové plochy. V opačném případě by bylo nutné hledat nové zdroje pitné vody přímo na území Květnice.

Kromě přívodního řadu z vodojemu Rohožník jsou ve výkrese zakresleny pouze směry připojení rozvojových ploch. Detailní řešení připojení bude upřesněno v územním řízení, přitom je nutno řešit

požadavky na požární vodu – zajištění dostatečného zdroje požární ochrany staveb, dle §2 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů podle Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

Kapacita vodovodního řadu	Vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí
do DN 500 mm	1,5 m
nad DN 500 mm	2,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Tab. 7 Tabulka ochranných pásem vodovodů v řešeném území

Vodní hospodářství – odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

V obci je vybudována splašková kanalizace, zakončená mechanicko- biologickou ČOV o kapacitě 2100 EO. Ve starší zástavbě je kanalizace řešena jako jednotná. Kanalizační síť pokrývá celé zastavěné území obce. Kanalizaci provozuje obec Květnice.

Při stavbě kanalizace nebylo realizováno předpokládané odlehčení dešťových vod, což spolu s průnikem balastních vod do kanalizace způsobuje přetížení stokového systému při deštích.

Územní plán navrhuje rozšíření ČOV, protože její současná kapacita nedostačuje pro rozvojové záměry. Je připraveno řešení ve dvou možných etapách – pro 4500 a 6500 EO. Tento počet vychází nejen z předpokládaného nárůstu počtu obyvatel Květnice, ale umožňuje i napojení kanalizace ze sousední Sibřiny. Ve výkrese jsou zakresleny pouze směry připojení rozvojových ploch. Detailní řešení připojení bude upřesněno v územním řízení.

Hlavní stoková síť zůstane zachována. Územní plán navrhuje zesílení kmenové stoky v ulici Na Ladech mezi křiženími s ulicemi Hořcovou a Čtyřlístkovou, neboť zde je dosud snížen průřez potrubí z DN 800 na DN 400. Na konci zesíleného úseku bude osazena odlehčovací komora s přepadem do potoka Výmola. Tím bude odstraněno přetěžování stokového systému dešťovými a balastními vodami.

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do vhodných recipientů. Vypouštění dešťových vod do stávající kanalizační sítě lze připustit jen ve výjimečných případech.

Územní plán respektuje ochranná pásma kanalizací podle Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

Kapacita kanalizační stoky	Vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí
do DN 500mm	1,5m
nad DN 200mm při uložení v hloubce od 2,5m	+ 1m ke stanovenému ochrannému pásmu

Tab. 8 Tabulka ochranných pásem kanalizačních stok v řešeném území

Energetika – zásobování elektrickou energií

Území je zásobeno ze sítě VN 22 kV z rozvodny ČEZ Český Brod. Současná volná kapacita této rozvodny činí 39 MVA. Směrem na západ je síť VN propojena do rozvodny Běchovice, patřící Pražské energetice. Přívod VN na okraj obce je proveden jako nadzemní, v zastavěném území je převážně podzemní. Síť NN je napájena přes 32 distribučních trafostanic 22/0,4 kV. Rozvod NN je v nové zástavbě výhradně podzemní, ve starší zástavbě dožívají některé úseky nadzemního rozvodu.

V celém území obce je vybudováno veřejné osvětlení.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity výchozí hodnoty:

- instalovaný příkon na domácnost 12 kW
- instalovaný příkon na hektar výrobní plochy 30 kW
- součinitel soudobosti 0,3

	soudobý příkon MW
Květnice	1,6

Tab. 9 Tabulka výpočtu nárůstu potřeby elektrické energie

Pro připojení rozvojových ploch jak s hlediska nárůstu příkonu, tak s hlediska přiměřené délky vedení NN navrhuje územní plán výstavbu 5 nových distribučních trafostanic. Připojení trafostanic ke stávající síti VN bude provedeno výhradně podzemním vedením ve veřejných prostorech. Přesné umístění těchto trafostanic včetně přívodních vedení musí být upřesněno v územním řízení, neboť plochy nejsou v současnosti rozparcelovány. Trafostanice musí být přístupné z veřejného prostoru i pro stavební a požární techniku

Územní plán respektuje ochranná pásma elektrických vedení a stanic ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§46, §98, odst.2):

Napětí a typ		Vzdálenost od krajních vodičů
nadzemní nad 1 kV do 35 kV včetně	(vodiče bez izolace)	7m (10 m*)
podzemní do 110 kV		1m
Typ stanice		Vzdálenost od hrany objektu
stožárové elektrické stanice		7m (10 m*)
kompaktní a zděné elektrické stanice		2m
vestavěné elektrické stanice		1m

Tab. 10 Tabulka ochranných pásem elektrických vedení a stanic v řešeném území

*Podle ustanovení § 98odst. 2 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.) se po nabytí účinnosti energetického zákona nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplárenství podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce).

Energetika – zásobování zemním plynem

Územím prochází VVTL plynovod, na kterém je v jižní části území vybudována regulační stanice, ze které jsou vyvedeny jednak VTL plynovody do Újezdu nad Lesy a Říčan, jednak STL plynovod, zásobující Květnici a okolní obce. STL plynovod pokrývá téměř celé zastavěné území Květnice, kromě lokality Na Ladech (západní část).

Odůvodnění návrhu řešení

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu v návrhovém období byly použity tyto výchozí hodnoty :

- Specifická potřeba plynu pro domácnost (včetně vytápění a přípravy TUV): 1,5 m³/hod, 2000 m³/rok
- Specifická potřeba plynu pro výrobní plochy je uvažována podle obdobných návrhů na 1 ha plochy (konkrétní užití ploch nelze předem stanovit, nebude se však jednat o energeticky náročnou výrobu): 50 m³/hod, 100 000 m³/rok

Výpočtem vychází nárůst potřeby plynu:

	potřeba m ³ /hod	potřeba 1000 m ³ /rok
Květnice	1050	1800

Tab. 11 Tabulka výpočtu nárůstu potřeby plynu

Napojení rozvojových ploch nevyžaduje zásadní změny v plynovodním systému. Veškeré rozvody budou provedeny jako středotlaké a budou vedeny ve veřejných prostorech.

Územní plán nepředpokládá plynofikaci lokality Na Ladech (západní část), zájem obyvatel o plynofikaci je minimální.

Územní plán respektuje ochranná pásma plynovodů a plynárenských zařízení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (§46, §98, odst.2):

<u>Zařízení</u>	<u>Vzdálenost od hrany</u>
Vysokotlaký plynovod ochranné pásmo	4 m
Vysokotlaký plynovod bezpečnostní pásmo	20 m
Středotlaký plynovod ochranné pásmo	1 m
Regulační stanice ochranné pásmo	4 m
Regulační stanice bezpečnostní pásmo	20 m

Tab. 12 Tabulka ochranných pásem plynovodů a plynárenských zařízení

Vytápění

V území pokrytém plynovodní sítí se k vytápění využívá převážně zemní plyn. Zbývající část objektů je vybavena elektrickým vytápěním, nebo využívá pevná paliva.

Současný systém zůstane zachován, žádoucí je rozvoj vytápění s využitím obnovitelných a netradičních zdrojů tepla.

Telekomunikace

V celé obci je vybudována kabelová telefonní síť Telefonica O2. Vzhledem k poklesu zájmu o pevné telefonní linky je současný stav vyhovující.

Rovněž za vyhovující lze považovat pokrytí území signálem všech tří mobilních operátorů.

V území nejsou umístěny základnové stanice mobilních operátorů a neprocházejí jím RR trasy.

Současný stav vyhovuje i pro návrhové období, v územním plánu se nepředpokládají zásadní změny. Napojení rozvojových ploch bude provedeno rozšířením stávající sítě.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro telekomunikační zařízení, u stávajících respektuje ochranná pásma podle Zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (podzemní komunikační vedení 1,5 m).

Odpadové hospodářství

Svoz komunálního směsného i tříděného odpadu zajišťuje firma A.S.A.. V obci nejsou žádné skládky, veškerý odpad se odváží a zpracovává mimo území obce. Pravidelně je zajišťován i sběr velkoobjemového odpadu do přistavených kontejnerů. Firma A.S.A. má pro obyvatele Květnice zřízení sběrný dvůr pro veškeré druhy odpadu v Úvalech, tedy ve vyhovující vzdálenosti.

Současný systém odpadového hospodářství vyhovuje a zůstane zachován. V územním řízení budou vymezena místa pro nádoby na tříděný odpad tak, aby byla zachována docházková vzdálenost.

Občanské vybavení

Stávající občanská vybavenost není na základě průzkumů a schváleného zadání dostačující. V obci se nachází ze základní občanské vybavenosti pouze obecní úřad a zcela zde absentují předškolní a školská zařízení, která by uspokojila poptávku místních obyvatel. Ostatní občanské vybavení zajišťuje komerční sféra v podobě několika ubytovacích, stravovacích a sportovních zařízení.

Z tohoto důvodu ÚP stabilizuje stávající a navrhuje nové plochy občanského vybavení Z12 a Z13, a dále předpokládá vznik základní občanské vybavenosti v rozvojových plochách BI, SK a SV.

Veřejná prostranství

Současné plochy veřejných prostranství na správním území obce Květnice jsou velikostně a svou polohou vyhovující. Návrh ÚP vymezil nové plochy veřejného prostranství P04, Z18.

Plochy veřejných prostranství byly vymezeny z důvodu zajištění obslužnosti nových rozvojových lokalit. Z důvodu zajištění dostupnosti navrhované plochy Z03 (BI) byla vymezena plocha přestavby P04.

Z důvodu lepší prostupnosti území a obslužnosti lokality Z15 (OV) byla navržena plocha veřejného prostranství Z18.

k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

(odůvodnění ke kapitole e) návrhu ÚP)

Návrh koncepce uspořádání krajiny

Na základě respektování vyhlášky č.501/2006 Sb. byly na území obce vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití (W, NZ, NL, NP a NS) jako základní krajinné plochy, které stabilizují a chrání uspořádání krajiny.

Součástí uspořádání krajiny jsou i překryvné prvky v podobě vymezených skladebných částí ÚSES, významných krajinných prvků a účelových komunikací, které prioritně územní plán chrání a případně rozvíjí za účelem zvýšení ekologické stability území, prostupnosti krajiny a jejího rekreačního využívání.

Z důvodu měřítka a obsahu územního plánu nelze navrhovat konkrétní krajinářská opatření, posilující stabilizované a navrhované krajinné funkce např. pro založení liniové zeleně, doplnění polních cest apod.

ÚSES

a) popis a odůvodnění navrhovaného řešení

Vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je provedeno v souladu se zákonem č. 114/1992 SB., o ochraně přírody a krajiny, vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 2) a stavebním zákonem.

Na území obce je navržen systém ekologické stability na nadregionální a lokální úrovni.

Na nadregionální úrovni vychází vymezení ÚSES ze závazných podmínek ZÚR Středočeského kraje, které definují rozsah skladebných částí ÚSES na nadregionální úrovni a požadavky na jejich upřesnění v územních plánech.

V souladu s právními předpisy a se zadáním je územním plánem vymezen ÚSES na lokální úrovni. Podkladem pro vymezení jsou Generel ÚSES, původní územní plán obce a ÚAP správního obvodu ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav aktualizované v roce 2012.

Z metodického hlediska jsou respektovány Rukověť projektanta ÚSES a sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Nadregionální úroveň představuje **NRBK K66 Voděradské bučiny – Vidrholec**, jehož vymezení bylo převzato ze ZÚR Středočeského kraje a územním plánem upřesněno v souladu s požadavky ZÚR. Na území obce je osa NRBK vymezena v souladu s výše uvedenou metodikou v parametrech regionálního biokoridoru. Osa je na území Květnice vedena údolím Výmoly a je rozdělena na čtyři úseky vloženími třmi lokálních biocenter LBC 2, LBC 4 a LBC 16.

Části NRBK mezi hranicí obce a LBC 2, mezi LBC 4 a LBC 16 a mezi LBC 16 a hranicí obce a samotné vymezení LBC 2, 4 a 16 respektují šířkové parametry dle vymezení v ZÚR (při zohlednění přesnosti převodu z měřítka ZÚR do měřítka ÚP). V části mezi LBC 2 a LBC 4 je osa NRBK zúžena. Minimální šířka v tomto úseku je 66 m, což metodickým požadavkům na šířku osy NRBK, která je 40 m.

Důvodem pro zúžení osy v daném místě je vymezení ploch pro sport a školství v jihovýchodní části parcel 676/1 a 687/17. Plochy jsou určeny pro umístění ekologické mateřské školky vč. hřiště.

Cílový stav osy NRBK představují převážně stromové porosty v údolí Výmoly s vloženými extenzívně sečnými loukami.

Ve střední části osy NRBK zahrnující vložené LBC 4 a přilehlou část biokoridoru je vymezena plocha veřejné zeleně. Krajinářské úpravy v této ploše budou vycházet z požadavku na uplatnění přirozených dřevin. V ploše lze uplatnit základní mobiliář a herní prvky.

Lokální biokoridor LBC 3 vede podél Sibřinského potoka a napojuje se na osu NRBK ve vloženém LBC 2. LBC zároveň uzavírá typicky suburbánní výstavbu v Květnici ze severozápadu. Vymezení LBC je upraveno oproti původnímu ÚP obce. Nově navržené vedení reaguje zejména na vymezení koridoru nového silničního propojení Květnice – Sibřina ve snaze minimalizovat přerušení LBC budoucí silnicí.

Cílový stav je stanoven jako stromové porosty se složením odpovídajícím přirozeným lesním společenstvům.

Lokální biocentrum LBC 4 je vymezeno na okraji Květnice a zasahuje do Sibřiny jižním směrem. Je nutná koordinace v připravovaném ÚP Sibřiny. LBC je vymezeno odlišně od vymezení v původním ÚP. Důvod změny vymezení je shodný s důvodem změny u LBC 3.

Cílovým stavem LBC jsou stromové porosty s přirozeným složením a plochy extenzivně využívaných luk.

b) Interakční prvky

Interakční prvky nejsou vymezeny jako závazná část ÚSES. Tento krok je proveden v souladu s výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR poskytnutým k dotazu při řešení jiného ÚP. MMR ČR ve svém sdělení č.j. 3044/2013 / 2013-81 ze dne 28.1.2013 uvádí, že interakční prvky nemohou být závaznou částí ÚSES, neboť jejich závaznost nevyplyvá z obecně závazného právního předpisu. Interakční prvek je jako pojem definován pouze v metodické příručce Rukověť projektanta ÚSES.

Interakční prvky jsou tedy v ÚP stabilizovány formou ploch s odlišným způsobem využití (plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a plochy přírodní).

c) Zákres skladebných částí ÚSES v ÚP

Zákres skladebných částí ÚSES je v ÚP provedeno ve dvou úrovních:

- hranice skladebné části definuje rozsah území, na něž se vztahují podmínky pro zajištění a ochranu ÚSES, definuje její význam (biocentrum nebo biokoridor) a hierarchickou úroveň (lokální, regionální, nadregionální),
- specifikace využití formou vymezení plochy s rozdílným způsobem využití definuje cílový stav a potřebu změn k zajištění funkčnosti skladebné části (stav / návrh).

Tato forma zákresu jednoznačně informuje o rozsahu území, na něž se vztahují omezení vyplývající z ochrany a zajištění funkčnosti ÚSES a zároveň dává přehled o potřebě změn v území.

d) cílový stav skladebných částí ve vztahu k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Cílový stav skladebných částí je definován v Návrhu ÚP v kap. E. 3 (výroky E19 a E20). V grafické části jsou uvnitř hranic vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Vzájemný vztah cílového stavu a vymezení ploch je následující.

Cílový stav	Využití	Poznámka
Sadovnický upravený porost	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	Vymezení ÚSES nevylučuje rekreační využití, v ploše lze umístit základní mobiliář a herní prvky, nejsou přípustné trvalé stavby. Porosty musí mít v maximální míře přirozených charakter.

Cílový stav	Využití	Poznámka
Hospodářsky nevyužívaný les	Plocha lesní (NL)	Přípustná je pouze nahodilá těžba s důvodu údržby porostu. Veškeré zásahy musí směřovat k přirozenému složení porostu.
Přirozené stromové porosty	Plocha přírodní (NP)	Přirozeně se vyvíjející stromové porosty s druhovým složením odpovídajícím původním lesním společenstvům s minimem zásahů (pouze nezbytná údržba- odstranění nepůvodních dřevin nebo stromů ohrožujících bezpečnost lidí ev. majetek).
Extenzivně využívané louky	Plocha přírodní (NP)	Louky s 1 – 2 sečemi ročně, bez použití umělých hnojiv, při první seči ponechání nesečených plošek, při zakládání a obnově porostů využít osivo ve složení dle místních podmínek.
Vodní tok	Plocha vodní a vodohospodářská (VV)	Vodní toky s břehovými porosty, žádoucí je revitalizace k obnově přirozeného charakteru toku
Vodní plocha	Plocha vodní a vodohospodářská (VV)	Plocha rybníka s břehovými porosty a litorálním pásmem, možné je zřízení malých pláží a mol

Tab. 13 Tabulka vztahu cílového stavu skladebných částí vymezení ploch

Detaily k podmínkám změn a úprav využití, obhospodařování a údržby ploch skladebných částí ÚSES určí příslušný orgán ochrany přírody, tedy Odbor životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

e) omezení možnosti výstavby v plochách ÚSES

Návrh ÚP omezuje možnost umístění staveb, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona ve skladebných částech ÚSES. Z výčtu uvedeného ve zmíněném právním ustanovení lze ve skladebných částech umístit pouze stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek a to za podmínky, že tyto stavby neomezí funkčnost prvku v systému.

V ploše ZV lze umístit pouze nezbytný mobiliář a herní prvky. Hřiště s umělým povrchem a trvalé stavby přípustné nejsou.

V ploše W lze umístit pouze nezbytné vodohospodářské objekty, na ploše rybníka je navíc možné umístit pláže a koupací mola.

Důvodem pro aplikaci tohoto ustanovení je zachování ekologické stability a funkčnosti skladebných částí ÚSES v souladu s právními předpisy, zejména se zákonem č. 114/1992 Sb. Zachování funkčnosti je obecnou podmínkou pro veškeré činnosti v plochách skladebných částí ÚSES.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Podle § 63 má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby.

ÚP Květnice respektuje stávající komunikace (silnice a účelové komunikace) zajišťující prostupnost krajiny, umožňuje ve stávajících i návrhových plochách ÚSES zřídit účelové komunikace a komunikace

pro pěší a cyklistickou dopravu. ÚP navrhuje novou komunikaci pro pěší propojující komunikace Do Průhonu a Na Ladech v severní části zastavěného území obce.

Protierozní opatření

Návrh ÚP stanovuje preventivní ochranu před erozemi, popř. vytvoření drobných protierozních opatření v místech vzniku erozí; z důvodu malého měřítka není součástí ÚP.

Vodní režim

Obcí Květnice protéká vodní tok Výmola a Sibřinský potok vlévající se do Výmoly v severní části obce. V centrální části se nachází Mlýnský rybník průtočný na vodním toku Výmola. Ve východní části obce se nachází Návesní rybník bez přítoku, vlévající se do Výmoly.

Vodní toky a plochy jsou významnými krajinnými a ekostabilizačními prvky v území. Vodní plochy a toky jsou cenným základem pro regeneraci přírodních zdrojů, v jejich blízkosti se vyskytují poměrně zachovalé přírodní lokality. Dle Povodí Labe spadá Výmola do vodních útvarů s IV. jakostí vody.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný vodoprávní úřad, stanovil 4.3. 2013 veřejnou vyhláškou změnu záplavového území vodního toku Výmola. Územní plán respektuje toto vymezení záplavového území a jeho aktuální podobu zobrazuje v koordinačním výkrese. ÚP nenavrhuje žádnou výstavbu v těchto plochách, posiluje retenční schopnost krajiny ochranou přírodních ploch území (vymezení ÚSES, minimální rozšiřování zastavěného území) a ukládá podmínku zasakovacích ploch v plochách bydlení. Zvláštní úpravy ani protipovodňová opatření nejsou na území stanovena.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

K rekreaci a oddechu obyvatel je využíván především centrální proužek obce, okolí Mlýnského rybníka a přilehlé plochy veřejné zeleně. Lokalitou Na Ladech prochází cyklotrasa a turistická stezka. Obec Květnice je obklopena zemědělskou krajinou s malým podílem lesních pozemků a přírodních ploch. ÚP navrhuje nové prvky přírodních ploch pro zajištění funkčního systému ekologické stability. ÚP zajišťuje prostupnost území, povoluje vznik pěších tras v systému ÚSES.

Dobývání nerostů

Na území se nenacházejí ložisková území, sesuvná území ani poddolovaná území resp. žádné limity v oblasti horního zákona.

k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

(odůvodnění ke kapitole f) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití na základě vyhlášky MMR č.501/2006 Sb. s respektováním Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů (MINIS verze 2.2).

kód plochy	typ plochy
<i>(§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ</i>	
BI	BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské
<i>(§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.) PLOCHY REKREACE</i>	
RN	REKREACE na plochách přírodního charakteru
<i>(§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</i>	
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
<i>(§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</i>	
PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň
<i>(§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</i>	
SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční
<i>(§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</i>	
DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
<i>(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</i>	
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě
<i>(§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</i>	
VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
<i>(§13 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</i>	
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
<i>(§14 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</i>	
NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
<i>(§15 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY LESNÍ</i>	
NL	PLOCHY LESNÍ
<i>(§16 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY PŘÍRODNÍ</i>	
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
<i>(§17 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</i>	
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
<i>(Metodika MINIS) ZELENĚ</i>	
ZS	ZELENĚ soukromá a vyhrazená

- definována na základě potřeby vymezit řešeném území plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách; přírodní a uměle založenou zeleň; plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, historických zahrad, apod., což umožňuje metodika „MINIS“, která je od roku 2007 pro Středočeském kraji doporučeným

standardem pro zpracování ÚP a odstraňuje nedostatek vyhlášky č.501/2006 Sb., která tento typ plochy taxativně neuvádí

Stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyplývá z metodiky Krajského úřadu Středočeského kraje (tím je vyhověno požadavku §3 vyhlášky MMR 501/2006 Sb. na zdůvodnění).

Pro jednotlivé podmínky využití platí :

- ❑ hlavní využití – představuje typickou požadovanou formu využití s předpokladem jejího převažujícího podílu v dané ploše;
- ❑ přípustné využití - představuje doplňkové funkční využití k hlavnímu způsobu využití, přičemž za „související“ infrastrukturu a způsob využití se pokládají ty funkce a stavby, které souvisejí s funkcí hlavní;
- ❑ nepřípustné využití – není zcela úplným výčtem nepřípustných funkcí a staveb, neboť směrodatné je hlavní a přípustné využití a vše ostatní je nepřípustné, či podmíněně přípustné. V položce nepřípustné využití jsou uvedeny podskupiny druhů staveb a funkcí vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném (ev. hlavním) využití;
- ❑ podmíněně přípustné využití - v uvedené položce jsou specifikovány stavby či funkce, které je možno povolit jen při splnění podmiňujících skutečností – všeobecně je v územním plánu stanoveno, že podmínkou pro podmíněně přípustné využití je doporučující vyjádření úřadu územního plánování na základě předložené studie ověřující soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování;
- ❑ podmínky plošného a prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu – v této položce je soustředěno ošetření míry využití území a hmotově prostorových aspektů funkčního využití:
 - max. index zastavěnosti území – maximální podíl zastavěné plochy k celkové výměře pozemku;
 - min. index zeleně – minimální podíl zeleně vč. pěstební ploch k celkové výměře pozemku;
 - výšková regulace je stanovena počtem nadzemních podlaží či absolutní hodnotou.

k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(odůvodnění ke kapitole g) návrhu ÚP)

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace byly vymezeny na základě ustanovení § 2, odst. 1, bodů k), l), m) a dále § 170 stavebního zákona a novely č. 350/2012 Sb.

ÚP vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby (VPS):

KÓD VPS	Katastrální území	zdůvodnění
VT 1	Květnice	plocha vymezena ve veřejném zájmu pro nezbytné rozšíření ČOV Květnice; vymezeno na základě projektové dokumentace k územnímu řízení
VD 1	Květnice	koridor pro umístění přeložky I/12 (R12) vymezen na základě požadavku ZÚR SK a zpřesnění v územním plánu; vymezen ve veřejném zájmu na základě přijaté dopravní koncepce státem resp. ŘSD
VD 2	Květnice	Koridor pro umístění místní komunikace, která by sloužila jako obchvatová komunikace pro obec Květnice a Sibřina ve veřejném zájmu; vymezena v rámci koordinace s ÚPD vydanou obcí Sibřina

ÚP vymezuje tato veřejně prospěšná opatření (VPO):

KÓD VPO	katastrální území	zdůvodnění
VP 1	Květnice	rozšíření stávající pozemní komunikace resp. veřejného prostranství ve veřejném zájmu z důvodu zajištění optimální dopravní obsluhy ČOV a navrhovaných ploch občanského vybavení
VU 1	Květnice	k založení prvku ÚSES – LBK 3 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny
VU 2	Květnice	k založení prvku ÚSES – LBC 34 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny
VU 3	Květnice	k zajištění funkčnosti NRBK 66 ve veřejném zájmu z důvodu obecné ochrany přírody a krajiny

k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

(odůvodnění ke kapitole h) návrhu ÚP)

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství byly vymezeny na základě ustanovení § 2, odst. 1, a dále § 101 stavebního zákona a novely č. 350/2012 Sb.

Pro veřejné prostranství **PP2** lze uplatnit předkupní právo pro obec z důvodu zajištění dopravní obsluhy (přístupu) pozemků ve vlastnictví obce, na kterých obec plánuje vybudovat veřejnou infrastrukturu a pro zajištění plnohodnotné funkce veřejného prostranství (ulice) v obytném území.

k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(odůvodnění ke kapitole i) návrhu ÚP)

Stanovení kompenzačních opatření není požadováno, neboť byl již ve fázi pořizování návrhu zadání ÚP vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(odůvodnění ke kapitole j) návrhu ÚP)

ÚP vymezil v návrhu pro společné jednání plochu R01 územní rezervy pro plochy technické infrastruktury z důvodu ochrany území u stávající vodárenské čerpací stanice pro případ navýšení její kapacity vč. stavebních úprav nebo umístění nového nezbytného objektu nebo zařízení TI. Na základě připomínky vlastníků pozemků byla územní rezerva změněna na zastavitelnou plochu Z19 pro bydlení. Na základě této skutečnosti návrh ÚP pro řízení o územním plánu neobsahuje již žádné územní rezervy.

k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(odůvodnění ke kapitole k) návrhu ÚP)

ÚP nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie z důvodu nezjištění jejich potřeby na základě vyhodnocení územní studie a doplňujících průzkumů a rozborů.

k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

(odůvodnění ke kapitole l) návrhu ÚP)

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu **RP1** na žádost, a to z důvodu ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot na území centra obce, které tvoří nevyužívaný areál bývalého statku, který obsahuje cenné vzrostlé stromy, architektonicky hodnotné stavby a urbanisticky členěný prostor v návaznosti na sousední vodní

plochu a přírodní útvary kolem Výmoly. Území se nachází v těsné blízkosti NKP zříceniny hradu Květnice, který je vnímám NPÚ jako velmi významná kulturní hodnota v území.

Dalším důvodem pro nutnou podrobnější regulaci území je vymezení funkčních ploch pro veřejná prostranství a především občanskou vybavenost, která v obci chybí a je nezbytnou podmínkou pro udržitelný rozvoj obce v řešené lokalitě jako přirozeného centra obce s dobře dostupnou infrastrukturou.

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu **RP2** na žádost, a to z důvodu zpřesnění umístění veřejných prostranství, řešení koncepce technické infrastruktury a základní občanské vybavenosti ve vazbě na sousední obec a na stávající zastavitelné plochy při silnici III/10173.

U regulačních plánů na žádost se nestanovují lhůty pro jejich pořízení.

k.13) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(odůvodnění ke kapitole m) návrhu ÚP)

Návrh ÚP respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného zadání a vyhlášky č.500/2006 Sb.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Zastavitelné plochy byly vymezeny na základě požadavků vlastníků pozemků, vlastníků či správců technické infrastruktury a v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Navržená koncepce rozvoje území zabezpečuje rozvoj urbanizace v kontextu požadavků na ochranu stávajících hodnot území, zásady optimalizace podmínek kontinuálního a vyváženého rozvoje sídla a jeho urbanistické struktury v harmonickém celku ploch zastavěných a zastavitelných na jedné straně a nezastavitelných na straně druhé. Celé území se bude rozvíjet na návrhových plochách v kontinuální vazbě na stávající osídlení dle regulačních podmínek a limitů využití území stanovených v Územním plánu Květnice.

Tabulka vývoje počtu domů a obyvatel v období 2002 - 2011

Květnice	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
počet dokončených bytů	-	17	79	87	59	89	45	13	50	7
změna počtu obyvatel	2	13	163	159	134	187	157	80	156	1307

Tab. 14 Vývoj počtu domů a obyvatel

Potřeba zastavitelných ploch pro období 2011-2030:

požadavky vyplývající z demografického vývoje (zdroj: „Odhad početního stavu a struktury obyvatelstva obce Květnice a základní perspektivy jejího populačního vývoje do roku 2030“)

počet obyvatel rok 2030 = 2937 obyvatel

průměrný roční přírůstek obyvatel = 86 obyvatel

celkem za období 1630 obyvatel

potřeba bytů = 543 b.j. z toho 100 % v RD

požadavky vyplývající z nechtěného soužití = 0

požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti OB1 - Praha = 150 RD

potřeba 2011-2030 = 693 BJ

proluky ... cca 95 RD

potřeba 2011-2030 celkem = 598 BJ (RD)

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení: $598 \cdot 800 \text{ m}^2 = 478.400 \text{ m}^2$

Výpočtová potřeba zastavitelných ploch celkem ... 47,84 ha

Rozvojové plochy vymezené návrhem územního plánu 29,7328 ha

z toho plochy pro bydlení a smíšené obytné 27,1888 ha

Navržené rozvojové plochy pro bydlení nepřekračují potřebu zastavitelných ploch. Dle výpočtu mírně překračují přibližně její polovinu. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a respektují založenou urbanistickou strukturu obce. **Rozsah rozvojových ploch je úměrný předpokládanému rozvoji obce.**

Tabulka zastavitelných ploch.

kód plochy nebo koridoru	Index typu plochy	typ plochy dle vyhl. č.501/2006 Sb. a metodiky MINIS	orientační výměra [ha]	Převzato z ÚPSÚ a jeho změn
Z01	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	0,1431	3.ZM ÚPSÚ (OÚ)
Z02	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	1,6801	3.ZM ÚPSÚ (SV)
Z03	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	0,6517	1.ZM ÚPSÚ (OČ)
Z04	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	0,0886	1.ZM ÚPSÚ (OČ)
Z05	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	0,1656	+
Z06	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	1,4629	ÚPSÚ (OČ, SV)
Z07	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	0,4432	+
Z08	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	5,3337	2.ZM ÚPSÚ (OČ)
Z09	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	10,6799	2.ZM ÚPSÚ (OČ)
Z10	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	2,3870	2.ZM ÚPSÚ (OČ)
Z11	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ –venkovské	0,2997	+
Z12	SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ –komerční	2,5198	2.ZM ÚPSÚ (OČ)
Z13	SK	SMÍŠENÉ OBYTNÉ –komerční	1,3529	3.ZM ÚPSÚ(sport)
Z15	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejné infrastruktury	1,0050	+
Z16	TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	0,5293	7.ZM ÚPSÚ (TI)
Z18	PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	0,2367	+
Z19	BI	BYDLENÍ –v rodinných domech – městské a příměstské	0,1642	2.ZM ÚPSÚ (OČ)
D 01	DS	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	4,0350	ZÚR
D 02	DS	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	0,6750	+ (ÚP Sibřina)

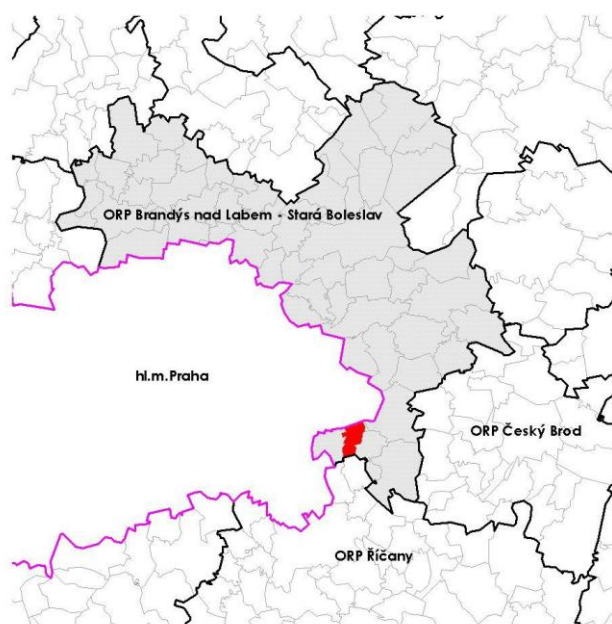
Tab. 15 Zastavitelné plochy – výměra

m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Návrh ÚP respektuje územně plánovací podklady (ÚAP kraje a ORP, ÚS) a vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Návrh urbanistické koncepce, koncepce krajiny, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce ochrany a rozvoje hodnot je koordinován ve vazbě na využívání území sousedních obcí, Středočeského kraje a hlavního města Praha.

Seznam sousedních obcí:

Název obce	Kraj	ORP
Hl. m. Praha	Hl. m. Praha	Hl. m. Praha
Dobročovice	Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Květnice	Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Sluštice	Středočeský	Říčany



Obr. 1 Širší vztahy v území

V rámci sídelní struktury je obec Květnice malým sídlem bez významné občanské vybavenosti, závislé na službách a pracovních příležitostech hlavního města Prahy. Tato vazba je patrná z převažující funkce bydlení a dopravy v území.

Návrh územního plánu posiluje dopravní vazby na sousední obce s preferencí veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy.

Rozvojové záměry koordinuje především s územní plánem Sibřina, se kterou v krátké historii srostla při své východní hranici.

Návrh ÚP vymezuje ÚSES v koordinaci se sousedními obcemi a návrhové parametry skladebných částí odpovídají minimální požadavkům dle metodických pokynů pro navrhování ÚSES.

n) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Vyhodnocení splnění zadání je uvedeno v následující tabulce:

POŽADAVEK ZADÁNÍ	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ
Respektování Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené Vládou ČR dne 20. července 2009.	ÚP respektuje obecné celorepublikové priority PÚR ČR 2008. Zohledňuje dotčení řešeného území rozvojovou oblastí republikového významu OB1 (čl. 3.2.(40) PÚR 2008). Cílem ÚP je řešit a snižovat míru problémů, zejména z hlediska udržitelného rozvoje území.
Respektování územně plánovací dokumentace vydané Středočeským krajem	Územní plán zajišťuje územní ochranu pro umístění stavby D021 – silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu vymezením koridoru K01. ÚP upřesňuje prvky nadmístního významu NRBK 66 v souladu se ZÚR SK a vymezuje nové plochy ÚSES; ÚP respektuje limity využití.
Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav	ÚP respektuje limity využití území: <ul style="list-style-type: none"> - silnice III. třídy a jejich ochranné pásmo, místní a účelové komunikace, cyklotrasy; - elektroenergetická zařízení a jejich ochranná pásma; - technickou infrastrukturu vč. ochranného pásma; - pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa; - památkově chráněné území; - významné krajinné prvky; - investice do půdy za účelem zvýšení půdní úrodnosti; - vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže, povodí vodního toku, rozvodnice; - místo a oblast krajinného rázu; - významné krajinné prvky; - prvky územního systému ekologické stability ad. Návrh ÚP respektuje závěry RURÚ, viz VVURÚ.
Požadavky na rozvoj území obce	ÚP vymezil rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby, plochy změn v krajině) v souladu s rozvojovou vizí a cíli obce. Vymezil především plochy bydlení, veřejná prostranství, občanské vybavení, smíšené komerční v rozsahu schváleného zadání. Podkladem pro řešení byly též doručené žádosti o změny ve využití území. V zastavitelných plochách a v zastavěném území zohledňuje pozemky s platným územním rozhodnutím.
Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.	Rozvojové plochy jsou rozčleněny do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č.501/2006 Sb., a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Rozvojové plochy jsou znázorněny dle datové metodiky MINIS (verze 22). ÚP respektuje ostatní požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.
Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.	Územní plán respektuje požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Doplnuje systém dopravní infrastruktury o nové pozemní komunikace ve formě koridorů a o nové pěší a

POŽADAVEK ZADÁNÍ	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ
	<p>cyklistické propojení prostřednictvím navržených tras účelových komunikací.</p> <p>Koncepce technické infrastruktury je založena na změnách v systémech zvyšující kvalitu, bezpečnost a dostatečnou kapacitu. Prioritně jsou nové trasy a zařízení navrhovány ve veřejných prostranstvích. Koordinace TVÚ respektuje požadavky ČSN 736005.</p>
Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.	<p>ÚP respektuje a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, kterými jsou:</p> <p>prvky ÚSES;</p> <p>vodní plochy a rybníky;</p> <p>zemědělský půdní fond (I. a II. tř. ochrany);</p> <p>významné krajinné prvky, významné linie vzrostlé zeleně – liniová zeleň nivy vodních toků;</p> <p>lesní plochy;</p> <p>památkově chráněné území.</p>
Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.	<p>ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, uvedená v částech g) pro účely vyvlastnění.</p> <p>ÚP vymezuje veřejně prospěšné prostranství uvedené v části h) pro účely předkupního práva.</p> <p>Vymezení VPS a VPO – viz. výkres I.3.</p>
Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.	<p>ÚP respektuje podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a zájmů civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému.</p> <p>ÚP respektuje záplavové území vodního toku Výmola.</p>
Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.	<p>ÚP navrhuje podvyužívaná území (brownfields) jako plochy přestavby s odpovídajícím způsobem využití, která naplní potřeb obyvatel a doplní spektrální funkční využití území.</p> <p>ÚP řeší problémy stanovené v ÚAP ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav pr-dop-47 blízkost zástavby bydlení u přeložky silnice I/12 návrhem veřejné zeleně, pr-tin-11 podvybavenost základní technickou infrastrukturou (vodovod) návrhem ploch technické infrastruktury, pr-soc-06 vysoký podíl nových obyvatel z důvodu prudkého rozvoje sídla zkvalitněním dostupnosti občanského vybavení a vymezením rozvojových ploch kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.</p>
Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	<p>ÚP vymezuje nové rozvojové plochy s ohledem na možnosti dopravního napojení a na vazbu na okolní krajinu.</p> <p>Podvyužívané plochy – brownfields navrhuje jako plochy přestavby. ÚP nenavrhuje výrazné navýšení zastavitelných ploch oproti předchozímu dnes již neplatnému územnímu plánu obce a jeho změnám.</p>
Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití	<p>Dle zpracovatele je rozsah změn důvodem pro vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno zpracováním územní studie. Pro změnu v dopravní</p>

POŽADAVEK ZADÁNÍ	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ
územní studií.	infrastruktury DS1 byla trasa komunikace již ověřena a tento projekt byl podkladem pro vymezení koridoru.
Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.	Dle zpracovatele je rozsah změn důvodem pro vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno zpracováním regulačního plánu.
Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	Dotčený orgán uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení, na základě které bylo zpracováno VVURÚ.
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.	ÚP respektuje tyto požadavky. Výkres pořadí změn v území nebyl zpracován, neboť nebyla etapizace rozvoje území v ÚP stanovena.

ÚP respektuje požadavky dotčených orgánů uplatněných při procesu pořizování zadání.

o) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán vymezuje koridor pro umístění místní komunikace D02 (DS) v souladu s ÚPD sousední obce Sibřina, z důvodu potřeby řešení alternativní trasy místní komunikace k silnici III. třídy č.01211 spojující Květnici se Sibřinou.

p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

p.1) zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve výkrese předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu II.3, který je součástí odůvodnění ÚP.

Dle metodického doporučení Odboru územního plánování MMR ČR se v zastavěných zemích nevyhodnocují plochy pro bydlení (u ploch smíšených je rozhodující hlavní funkce). Dále se v zastavěném území nevyhodnocují lokality do výměry 0,2 ha.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.

ID	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Úhrnná výměra lokality [ha]		Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]				Zábor podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]
			celkem	z toho zastavěné území	orná půda	trvalý travní porost	ovocný sad	zahradra	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z01	BI	0,1431	0,1431	0,0000	0,1431	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1431	0,0000	0,1431
Z02	BI	1,6801	1,6801	0,0000	1,6801	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0786	0,0025	0,5990	1,6801
Z03	BI	0,6517	0,6517	0,0000	0,6517	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4719	0,1798	0,0000	0,0000	0,6000
Z04	BI	0,0886	0,0886	0,0000	0,0886	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0886	0,0000	0,0000	0,0000	0,0886
Z05	BI	0,1656	0,1656	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1656	0,0000	0,0000	0,1656	0,0000	0,0000	0,0000
Z06	BI	1,4629	1,4629	0,0000	1,4629	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0579	0,0000	0,4050	0,0000
Z07	BI	0,4432	0,4432	0,0000	0,4432	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2508	0,0000	0,1924	0,4300
Z08	BI	5,3337	5,3337	0,0000	5,3337	0,0000	0,0000	0,0000	1,1739	0,0000	3,2441	0,0000	0,9157	0,0000
Z09	BI	10,6799	10,6799	0,0000	10,6799	0,0000	0,0000	0,0000	4,2861	0,0000	6,3938	0,0000	0,0000	5,8300
Z10	BI	2,3870	2,3870	0,0000	2,3870	0,0000	0,0000	0,0000	0,0172	0,0000	2,3698	0,0000	0,0000	0,0300
Z19	BI	0,1642	0,1642	0,0000	0,1642	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1642	0,0000	0,0000	0,0000
Plochy BI celkem		22,3514												
Z11	SV	0,2997	0,2997	0,0000	0,0000	0,2997	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2997	0,0000	0,0000	0,0000
Plochy SV celkem		0,2997												
Z12	SK	2,5198	2,5198	0,0000	2,5198	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,5198	0,0000	0,0000	1,2150
Z13	SK	1,3529	1,3529	0,0000	1,3529	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,1306	0,2223	0,0000	1,3529
Plochy SK celkem		3,8727												
Z15	OV	1,0050	1,0050	0,0000	0,0000	1,0050	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0057	0,0000	0,9994	1,0000
Plochy OV celkem		1,0050												
Z16	TI	0,5020	0,5195	0,0000	0,0680	0,4340	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0680	0,0000	0,4340	0,0000
Plochy TI celkem		0,5020												
Z18	PV	0,0585	0,2905	0,0000	0,0245	0,0340	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0245	0,0000	0,0340	0,0170
Plochy P celkem		0,0585												
K01	ZV	1,4059	1,4059	0,0000	1,4059	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0096	0,3963	0,0000	0,8600
K02	ZV	0,8460	0,8460	0,0000	0,8460	0,0000	0,0000	0,0000	0,4714	0,0000	0,3746	0,0000	0,0000	0,8460
Plochy ZV celkem		3,6383												
K05	RN	0,9446	0,9446	0,0000	0,8586	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0572	0,0000	0,8874	0,9446
Plochy RN celkem		0,9446												
K06	ZS	0,2587		0,0000	0,2587	0,0000	0,0000	0,0000	0,2069	0,0000	0,0518	0,0000	0,0000	0,0000
Plochy ZS celkem		0,2587												
D01	DS	4,0350	4,9560	0,0000	3,4650	0,5700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,0800	1,4450	0,5100	2,7600
D02	DS	0,6750	0,6750	0,0000	0,6750	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1500	0,5250	0,0000	0,0000	0,0000
Zábor ZPF celkem		37,2225			34,7924	2,3427	0,0000	0,1656	6,3884	0,7239	22,8093	2,2092	4,9769	

Druhy pozemků	Celková výměra pozemku (ha)	283,92 ^[3]
	Orná půda (ha)	217,64 ^[3]
	Chmelnice (ha)	- ^[3]
	Vinice (ha)	- ^[3]
	Zahrady (ha)	9,94 ^[3]
	Ovocné sady (ha)	- ^[3]
	Trvalé travní porosty (ha)	14,96 ^[3]
	Zemědělská půda (ha)	242,54^[3]
	Lesní půda (ha)	1,82 ^[3]
	Vodní plochy (ha)	6,97 ^[3]
	Zastavěné plochy (ha)	10,37 ^[3]
	Ostatní plochy (ha)	22,23 ^[3]

Tab. 222222 Pozn. [3] období 2011

Zábor zemědělské půdy (včetně koridorů DS a změn v krajině) tvoří cca 37,2 ha tj. **15,34 %** z celkové výměry zemědělské půdy. Větší rozvoj obce a tím i zábor zemědělské půdy je akceptovatelný vzhledem k umístění obce v OB1.

V dalším stupni správního řízení bude zohledněn požadavek na zamezení vodní eroze a zamezení zhoršení odtokových poměrů v území.

U pozemků s I. a II. třídou ochrany ZPF se žádá orgán ochrany ZPF o povolení záborů z důvodu navržené celkové koncepce rozvoje území, s respektem k místním hodnotám, prostorovým podmínkám, organizaci ZPF, systému dopravy a technické infrastruktury.

Obce Květnice má rozsáhlé plochy půdy I. třídy ochrany v jižní části obce. Půdy II. třídy ochrany se nacházejí především podél vodních toků Výmola a Sibřinský potok. Největší procento tvoří půdy III. třídy ochrany. Pro zajištění rozvoje obce v návaznosti na stávající zastavěné území je nezbytné předpokládat zábor ZPF na I. a II. třídy ochrany. Zábor zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany ZPF je cca 7,1 ha, což tvoří cca 3 % celkové výměry zemědělské půdy.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

ÚP vymezuje podvyužívané areály zemědělské výroby jako plochy přestavby (plocha smíšená komerční SK).

Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Řešené území je intenzivně zemědělsky využíváno. Z celkové rozlohy řešeného území představuje dle ČSÚ zemědělská půda cca 85 % (z toho podíl orné půdy činí 90 %). V realu je část zemědělské půdy již zastavěna především rodinnými domy.

Půdy jsou vystaveny vodní erozi. Erozi snižují zachovalé meze s dřevinami a dřeviny podél polních cest. Zachování této zeleně je důležité. Návrh ÚP posiluje protierozní opatření návrhem přírodních ploch v návaznosti na zastavěné, popř. zastavitelné území.

p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa

Správní území obce se vyznačuje velmi nízkou lesnatostí. Pozemky určené k plnění funkcí lesa zaujímají pouze 1,82 ha tedy necelé 0,01 % rozlohy zájmového území. Podíl lesů je na správním území obce Květnice ve srovnání s republikovým průměrem podprůměrný (průměr ČR téměř 34 %). Dle zákona o lesích č. 289/1995 Sb. jsou na území obce evidovány lesy hospodářské.

Návrhem ÚP nedochází k záboru PUPFL. Návrh ÚP respektuje pásmo 50 m od okraje lesa a zachovává přístupové cesty k PUPFL.

p.3) investice do půdy

V řešeném území se nacházejí rozsáhlé plochy investic do půdy (areály odvodnění). Do těchto lokalit zasahují rozvojové plochy Z01-Z05, Z07, Z09, Z10, Z12-Z15, Z18, P04, K01, K02.

q) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

N01 – Ing. Jiří Zmatlík, Ph.D, Jablonecká 17/362, 190 00 Praha 9 ze dne 12. 11. 2014

Citace: „Jsem synem paní Jany Zmatlíkové, která v obci Květnice je spoluvlastníkem cca 10 ha orné půdy společně se spoluvlastníky, se svými neteřemi MUDr. Jarmilou Rusovou, Ing. Helenou Pavlů a synovcem dr. ing. Bedřichem Rusem - vládním koordinátorem laserových technologií Eli Beams pro Českou republiku, - z rodiny Rusových. Rád bych, aby alespoň 1 ha byl zařazen v budoucím územním plánu obce Květnice na stavební účely, a tím mi bylo umožněno řešit bytovou situaci. Byl bych rád, aby v rámci nového zastupitelstva vzešla dohoda po jednání, která část pozemků o rozloze 1 ha paní Zmatlíkové bude určena na jako pozemky stavební na stavební účely. Žádám Vás tedy o doporučený procesní postup k vyřešení této záležitosti. Proto bych se s Vámi chtěl osobně setkat na jednání.

Rodina Rusových byla za komunismu perzekuována, jejich děti označovány za kulaky a vyhazováni ze zaměstnání. Po revoluci za starostování pana Ladislava Rathouského a místostarosty Jaroslava Kuliče veškeré územní návrhy z naší strany byly jednostranně zamítány a lze to hodnotit jako jednostrannou šikanu vůči této rodině. Je ovšem zarážející, že zastupitelé si sami své pozemky do územního plánu dávali - jmenovitě tedy, Jaroslav Kulič, Marta Kuličová, rodina Racková, starosta Pavlíček, Slavíkovi a další zastupitelé.

Závěrem mého dopisu bych se chtěl pozastavit nad obcí Květnice a jejím architektonickým vývojem. Obec Květnice byla malebnou obcí ještě před 25 lety. Zasluhou pana starosty Rathouského a dalších zastupitelů se stala odporným satelitem - hybridem. Není to město a není to ani vesnice. Výstavba je rozeseta na velké rozloze území s ornou půdou, zničeny orná půda a ekosystémy, obec nemá žádnou infrastrukturu - vyjma hospod a kuželníku ex - místostarosty pana Kuliče a střelnici exstarosty Pavlíčka. Každý dům má jiný styl a celkový urbanismus nepopsatelný hnus. Ovšem osobní prospěch minulých zastupitelstev je splněn.

Děkuji Vám za Vaše vyjádření k řešení mnou popsané situace a žádosti.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Žadatel a jeho rodina jsou vlastníky pozemků v obci Květnice, nacházející se mimo přímou návaznost na zastavěné a zastavitelné plochy, bez návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Vzhledem k tomu, že pozemky nebyly v původní územně plánovací dokumentaci v zastavitelných plochách a není na ně vydáno platné rozhodnutí pro umístění stavby, a vzhledem k tomu, že v obci Květnice jsou vymezeny nové zastavitelné plochy, na které jsou vydána platná územní rozhodnutí, a nebyla by prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, nebudou pozemky a ani jejich část zařazeny do územního plánu. Dalším podkladem pro odmítnutí námítky je výsledek místního referenda z 28. 6. 2009, kde byl vysloven většinový požadavek na pozastavení další

výstavby v Květnici do doby zastavění stávajících zastavitelných ploch a který zastupitelstvo obce odsouhlasilo.

N02 – N03 – Vladimír Vrba, Lohniského 899/3, Praha 5 – Hlubočepy ze dne 16. 5. 2015

N02

Citace: „Jsem vlastníkem pozemků p. č. 671a 672 v k. ú. Květnice. Na základě výzvy jsem podal podnět k zařazení výše uvedených pozemků do územního plánu pro stavbu rodinných domů s tím, že jsem nabídl část pozemku dle požadavku obce, pro stavbu veřejné infrastruktury v tomto případě školky.

Požadavek bývalého vedení obce darovat více jak třetinu pozemků bez určité kompenzace, o které jsem ochoten stále jednat, je pro mne nepřijatelný. Kopii vyjádření k darovací smlouvě, kterou jsem zaslal obecnímu úřadu dne 29. 10. 2013, přikládám k této námitce.

Při pohledu na plán obce se přímo nabízí rozšíření případného zastavěného území jak pro bydlení, tak pro infrastrukturu o p. č. 671, 672 a sousední pozemky. Tím by došlo k logickému zavření zastavěného území. Tento návrh již navrhovala územní studie Květnice ze září 2012. Kopii výkresu přikládám k této námitce, navrhované území je označeno žlutě. Dále přikládám výkres územní studie výše uvedené lokality.

Jak bylo řečeno na veřejném projednávání návrhu územního plánu, územní plán má řešit dlouhodobý rozvoj obce. To byl i můj záměr při podání žádosti o zařazení pozemků do územního plánu, s tím že případnou realizaci by prováděly mé děti a místo části bytové výstavby by se mohla realizovat výstavba pro podnikání (sport, občerstvení, apod.) - plocha SV.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V této námitce požaduje žadatel vymezení další zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domků. Jako podporu pro svou žádost uvádí i evidovanou Územní studii Květnice, která je ovšem nezávazná. Na základě projednání územního plánu obce Květnice byl zpracovatelem proveden výpočet dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj a vzhledem k počtu vymezení zastavitelných ploch v obci Květnice, které nejsou vyčerpány a které na základě platných územních rozhodnutí, stavebních povolení, popř. smluvních vztahů bylo nutné v návrhu územního plánu ponechat, byly plochy bez výše uvedených závazků z návrhu územního plánu vyřazeny. Z těchto důvodů nelze vyhovět žadateli o zařazení dalších zastavitelných ploch. Dalším podkladem pro odmítnutí námítky je výsledek místního referenda z 28. 6. 2009, kde byl vysloven většinový požadavek na pozastavení další výstavby v Květnici do doby zastavění stávajících zastavitelných ploch a který zastupitelstvo obce odsouhlasilo.

Podmínky řešení poskytnutí pozemku včetně řešení darovací smlouvou nejsou předmětem řešení územně plánovací dokumentace a žadatel je může řešit se zástupci obce.

N03

Citace: „Další námitkou k územnímu plánu je návrh umístit občanskou vybavenost v lokálním biocentru. Nemá to logiku, je to mimo obec, problémová doprava, pozemek je bývalá skládka-prodraží se náklady na zakládání, ale hlavně se naruší a znehodnotí přírodní ráz této části krajiny. Nepříznivý vliv může mít i čistíčka odpadních vod.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lokalita bude ponechána v návrhové ploše pro možnost výstavby občanské vybavenosti – pozemek je ve vlastnictví obce a vzhledem k potřebám obce bude určen pouze pro možnost výstavby staveb pro potřeby obyvatel, a to např. školské zařízení, domov pro seniory, zdravotní zařízení apod. tohoto významu.

N04 – N07 – Eva Racková, Do Průhonu 53, 250 84 Květnice ze dne 12. 5. 2015

N04

Citace: „Námitka proti rozporu textové části návrhu územního plánu s grafickou částí

V Návrhu územního plánu dochází k zásadnímu rozporu mezi jeho grafickou a textovou částí. V části „Tabulka zastavitelných ploch“ je uvedeno, že plocha vedená pod kódem Z06 je převzata z ÚPSÚ, kde byla rozdělena na plochu čistě obytné území a všeobecně smíšené území. Z tohoto vyplývá, že plocha Z06 je již dopravně a technicky vyřešena a části této plochy jsou již zastavěny nebo zastavovány. Požadavky na specifické koncepční podmínky nejsou požadovány. Naopak v grafické části Návrhu územního plánu je území Z06 vyznačeno šrafováním, což znamená, že tato plocha je vedena jako plocha změn. Podatel k tomuto uvádí, že pro pozemky podatele, souhrnně označené jako plocha Z06, bylo vydáno platné Územní rozhodnutí č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007, kterým jsou tyto určeny k „Umístění stavby-Květnice-Nad Rybníkem-23 rodinných domů vč. inženýrských sítí a komunikace“ Z tohoto vyplývá, že uvedené pozemky již byly stabilizovány, na základě původního územního plánu již bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení pro výstavbu IS i veřejného osvětlení, komunikace, a dále dochází k realizaci výstavby rodinných domů. V souladu s obecnými zásadami územního plánování obsažených v § 18 a 19 stavebního zákona má být územní plánování prováděno v souladu s veřejným i soukromým zájmem. Má dále zajišťovat a vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto základní zásady územního plánování nejsou dodrženy, pokud je v souladu s původním územním plánem a územním rozhodnutím stanoveno využití daných pozemků a jsou již vybudovány IS, komunikace i veřejné osvětlení a budovány rodinné domy, nebo jsou tyto domy již vybudovány, naproti tomu v Návrhu územním plánu jsou tyto pozemky označeny jako plocha změny. Není tedy možné, aby pozemky vedené jako plocha Z06 byly v Návrhu územního plánu označeny jako plocha změny. Současně je i zde rozpor v rozsahu vymezení zastavěného území, které proti skutečnosti nezahrnuje pozemky s umístěnými a zkolaudovanými IS včetně VN a NN rozvodů. Jedná se konkrétně o pozemky par. č.: 681/29, 681/55 a 682/1.

Pro úplnost podatel uvádí, že oproti předchozímu návrhu územního plánu z r. 2013 došlo pouze k zúžení plochy vymezené jako Z06, a to z rozlohy 1,74 ha na 1,46 ha, přičemž je celá plocha (která nadále zahrnuje pozemky navrhovatele) stále vedena jako plocha změny. Mezi pozemky uvedené v rámci plochy Z06 se nadále nachází také pozemky podatele, Evy Rackové.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Do návrhu územního plánu byly zpracovatelem zaneseny plochy, na které bylo vydáno územní rozhodnutí, popř. stavební povolení. V průběhu projednávání Územního plánu Květnice došlo k výstavbě rodinných domů v této lokalitě. V tomto případě bude zastavěné území vymezeno v souladu s právními předpisy, a to tak, jak ukládá § 58 stavebního zákona. Ostatní plochy, které nebudou zahrnuty do zastavěného území, budou ponechány v ploše rozvojové – toto řešení vyplývá z metodiky zpracování územně plánovací dokumentace. Tato skutečnost nebude vlastníkům pozemků bránit v jejich navrženém využití a v této ploše lze požádat o stavební povolení a na základě vydání stavebního povolení uskutečnit výstavbu.

N05

Citace: „Námitka předchozí stabilizace pozemků plochy Z06

Pozemky podatele vedené jako plocha Z06, a to včetně vybudovaných IS, osvětlení a obslužné komunikace na pozemku p. č. 681/29, která je nyní nazvána jako ulice Nad Rybníkem, byla stabilizována původním Územním plánem to její změnou č. 4/2006. K další konkrétnější stabilizaci

došlo na základě územního rozhodnutí K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007. Na základě tohoto územního rozhodnutí došlo k rozparcelování plochy Z06 a umístění jednotlivých staveb rodinných domů a to včetně obslužné komunikace, osvětlení a inženýrských sítí, které jsou k datu podání těchto námitek již i zkolaudovány. V územním rozhodnutí je mimo jiné uvedeno, že výše popsaná stavba jev souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že plocha Z06 byla již zcela jasně stabilizována a to jako plocha určená k výstavbě rodinných domů. Jedním z cílů územního plánování podle stavebního zákona je také dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V souladu s touto zásadou není možné, aby v Návrhu nového územního plánu byla plocha Z06 uváděna jako plocha změny, tedy jako plocha, která nebyla dostatečně stabilizována. Tento postup by tak odporoval základním principům územního plánování stanovených stavebním zákonem.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Tato námitka se vztahuje k předchozí námitce č. N04 a lze ji vyhodnotit stejným způsobem. Lokalita Z06 bude upravena dle skutečnosti v době zpracování úpravy návrhu územního plánu pro další jednání. Zastavěné území bude vymezeno dle § 58 stavebního zákona a ostatní plochy lokality, i v případě rozestavěných domů, budou ponechány v zastavitelné ploše. Majitelé pozemků nebudou tímto stavem omezeni ve výstavbě, popř. při žádosti o stavební povolení apod.

N06

Citace: „Námitka proti chybnému zařazení pozemků do kategorií

Návrh územního plánu chybně zařazuje některé pozemky podatele do kategorií veřejné prostranství, soukromá zeleň a významný krajinný prvek ze zákona. Jedná se konkrétně o následující pozemky: Pozemky parcelní č. 582/1, 592/1, 592/6, 681/29, 681/30, 681/55 a 682/1 jsou v grafické části nového územního plánu označeny jako veřejné prostranství.

Přitom na pozemcích par. č. 592/6 a 681/30 se dnes nachází zkolaudovaný RD č. p. 275. Návrh územního plánu, bez respektování místních poměrů a stavu zápisů v katastru nemovitostí, zde počítá s umístěním průchodu a označuje část pozemků jako veřejné prostranství. Takové umístění odporuje základním principům územního řízení stanoveným stavebním zákonem a nemá ani oporu jinde v zákoně.

Pozemky parcelní č. 592/5, 592/6, 592/10 a 592/11 a nedefinovaná větší část pozemku parcelní č. 592/2 jsou v grafické části nového územního plánu nově označeny jako soukromá zeleň, přičemž v původním ÚP je celý pozemek par. č. 592/2 definován jako území „smíšené obytné“.

Výše uvedené pozemky se nacházejí v soukromém vlastnictví a jsou podle v současnosti platného územního plánu vedeny jako ostatní plocha, zahrada a orná půda. Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 je možné omezit vlastníky pozemků na jejich vlastnických právech pouze za předpokladu, že tyto zásahy nepřesáhnou spravedlivou míru. V takovém případě se nevyžaduje souhlas těchto vlastníků. Zásadní změnu způsobu využití, která ani neodpovídá realitě, však lze chápat jako velký zásah do vlastnických práv vlastníka nemovitostí, který je navíc podstatným způsobem omezuje, proto je potřeba pro takovouto změnu jejich souhlas. Vlastník uvedených pozemků však tento souhlas s přeměnou užití pozemků nedal. Návrh územního plánu se tak pokouší o nepřípustný zásah do soukromého vlastnictví.

Jedná se zde i o rozpor s faktickým stavem, jelikož na pozemcích parcelní č.: 592/6, 592/5 a 592/10, které mají být vedeny jako soukromá zeleň, se nenacházejí žádné dřeviny ani jinak upravenou zeleň. Tedy ani z faktického hlediska se nemůže jednat o soukromou zeleň nebo zeleň v jakémkoliv podobě.

Mimo to se opět jedná o nesoulad grafické části Návrhu územního plánu s textovou částí. V textové části Návrhu územního plánu, konkrétně v bodě d. 4), který se týká veřejných prostranství, je uvedeno,

že Návrh územního plánu respektuje stávající plochy veřejných prostranství. Naproti tomu v části grafické jsou provedeny změny užívání pozemků tak, jak bylo naznačeno výše.

Proto lze říci, že navrhované změny v Návrhu územního plánu jsou jednak v rozporu se zákonem, dále uvádějí vlastníka předmětných pozemků v omyl a v neposlední řadě představují nepřípustné omezení vlastnického práva k těmto pozemkům, neboť je znehodnocují a tím snižují jejich cenu.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: V současné době je projednáván nový Územní plán Květnice, protože obec Květnice nemá platnou územně plánovací dokumentaci. Původní Územní plán obce Květnice včetně jeho změn měl platnost do konce roku 2010 a tato územně plánovací dokumentace byla bez náhrady ukončena. V tomto případě se tedy nelze odvolávat na neplatný dokument. V návrhu Územního plánu Květnice budou stávající objekty zaneseny do grafické části dle skutečnosti do zastavěného území podle § 58 stavebního zákona. Ostatní pozemky budou v dokumentaci uvedeny v souladu s vyhodnocením předchozí námitky č. N04, a to v zastavitelných plochách na základě platných územních rozhodnutí nebo stavebních povolení.

Plochy veřejných prostranství, a to hlavně z důvodu umožnění prostupu lokalitou K Rybníku bude řešen dle návrhu geometrického plánu a souhlasu obce Květnice a paní Rackové. I když není dělení parcel uvedeno v katastru nemovitostí, tak je pěší komunikace vymezena na základě žádosti paní Rackové ze dne 23. 6. 2011, kde žádá o změnu dělení pozemků pro možnost umístění rodinného domu a uvádí, že z pozemků parc. č. 681/30 a 592/6 budou odděleny nové pozemky parc. č. 681/58 a 592/12 jako přístupová cesta k břehu rybníka. Na základě tohoto potvrzení ze strany obce Květnice bylo Stavebním úřadem Úvaly vydáno souhlasné vyjádření pod čj. MEUV 6958/2011/STU k dělení pozemků na základě předloženého geometrického plánu č. 779-55/2011.

N07

Citace: „Námitka Evy Rackové z titulu vlastnictví jednotlivých pozemků

Námitka proti změně kategorií pozemků. Návrh územního plánu zařadil nemovitosti ve vlastnictví Evy Rackové do nových kategorií užívání. Jedná se konkrétně o pozemky:

Kategorie pozemků parcelní č. 582/1, 592/1, 592/6, 681/29, 681/30, 681/55, 682/1 byla změněna na veřejné prostranství. Přitom na pozemcích par. č. 592/6 a 681/30 se dnes nachází zkolaudovaný RD č. p. 275. Navrhovaný ÚP, bez zohlednění místních poměrů a stavu zápisu v katastru nemovitostí, zde umísťuje průchod. Tímto provádí protizákonné oddělení části uvedených pozemků a označuje je nově jako veřejné prostranství.

Kategorie pozemků parcelní č. 592/6, 592/5, 592/10, 592/11, a 592/2 - nedefinovaná část pozemku, byla změněna na soukromou zeleň. Přitom na části pozemku par. č. 592/6 dnes stojí zkolaudovaný RD č. p. 275

Eva Racková jako vlastník těchto nemovitostí nesouhlasí s výše naznačenou změnou kategorií pozemků a žádá zachování kategorií pozemků v současné podobě.

Námitka ohledně změny označení pozemků

Paní Eva Racková je vlastníkem pozemků 681/35, 681/36, 681/39, 681/43, 681/44, 681/46, 681/50, 681/51, 681/54 a 682/3, které jsou v novém územním plánu označeny jako plocha změn Z06. Jedná se o plochu již stabilizovanou Územním rozhodnutím č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne 10/4/2007, na základě původního územního plánu, a proto je toto území již stabilizováno vyšším stupněm rozhodnutí, kterým je územní rozhodnutí.

Jak již bylo uvedeno výše, tyto změny jsou v rozporu se zásadami územního plánování stanoveným i ve stavebním zákoně a také konstanční judikatura Nejvyššího správního soudu hovoří v případě

zásadních omezení vlastnického práva prováděných změnou využití pozemků o nutnosti souhlasu vlastníků dotčených pozemků.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Výše vyjmenované pozemky budou vymezeny v upravené dokumentaci k dalšímu stupni projednávání dle stávajícího stavu ke dni zpracování dokumentace. Pozemky, na kterých jsou vybudovány rodinné domky, budou zařazeny do zastavěného území, které bude aktualizováno a vymezeno dle § 58 stavebního zákona, a to ke dni zpracování dokumentace. Ostatní pozemky budou zařazeny do zastavitelných ploch podle metodiky pro zpracování územně plánovací dokumentace. V případě, že je vydáno platné územní rozhodnutí, budou pozemky zařazeny do zastavitelné plochy, a to jako plochy stavové. Majitelé pozemků nebudou tímto stavem omezeni ve výstavbě, popř. při žádosti o stavební povolení apod.

Další text z dopisu

Citace: „Podatel v závěru tohoto podání upozorňuje na skutečnost, že výše uvedené námítky již byly podány v souvislosti s projednáváním předchozí podoby územního plánu obce z r. 2013. Podatel uvádí, že ačkoliv byly námítky podány v termínu a s příslušnými náležitostmi, zastupitelstvo obce se s nimi nevypořádalo dle zákona, tedy zejména nevydalo příslušné rozhodnutí, které by obsahovalo výrok o námitkách a odůvodnění takového rozhodnutí. Podatel spatřuje v absenci takového kroku ze strany zastupitelstva obce nesprávný úřední postup a pro případ, že by zastupitelstvo postupovalo obdobným způsobem také ve věci těchto podaných námitek, upozorňuje podatel na to, že by se jednalo o závažnou procesní vadu, která by mohla mít vliv na zákonnost územního plánu, jehož platnost by poté mohla být napadena žalobou. Podatel přitom uvádí, že s námitkami proti návrhu opatření obecné povahy ze dne 22. 11. 2012 se obec vypořádala zákonným způsobem (viz rozhodnutí o námitkách ze dne 11. 02. 2013); podatel tak nevidí důvod, aby se tak nestalo i v tomto případě.“

Vyhodnocení: I když podatel sděluje, že již námítky byly podány, tak lze pouze konstatovat, že v průběhu projednávání Územního plánu Květnice podle § 50 stavebního zákona (společné jednání) jsou podávány pouze připomínky a takto to bylo uvedeno ve veřejné vyhlášce ke společnému jednání. Takto se vyhodnocují veškerá doručená podání ke společnému jednání. Námítky podle § 52 stavebního zákona (řízení o územním plánu – veřejné jednání) mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor veřejnosti. Vyhodnocení námitek je předkládáno dotčeným orgánům k posouzení a o rozhodnutí o námitkách hlasuje zastupitelstvo příslušné obce v závěru procesu pořizování územně plánovací dokumentace, a to před jeho vydáním. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek bude součástí ÚPD. Rozhodnutí o námitkách je doručeno příslušným podatelům ve lhůtě dle správního řádku, a to do 30 dnů ode dne rozhodnutí o námitkách.

N08 – Ing. Tomáš Pánek, Lahovská 114, 159 00 Praha 5 ze dne 15. 5. 2015

Citace: „Podle sdělení zpracovatele je předkládaný návrh územního plánu poznamenán bouřlivým rozvojem obce Květnice a ve velké míře zohledňuje závazky obce vůči developerům, kdy stanovuje mnohé plochy v širokém extravilánu za přestavbové a mění je na stavební pozemky. Přestože v mém případě jde o malou parcelu a můj záměr výstavby rodinného domu byl zástupci obce rovněž již závazně přislíben, stále je má parcela v proluce uváděna s funkcí ZS. Současný návrh by stavbu neumožnil a tím jsou zásadně omezena má vlastnická práva. Požaduji na celé parcele povolit výstavbu a změnit funkci na SV smíšené obytné – venkovské.

Pozemek parcelní číslo 531/16 je prolukou mezi dvěma domy a leží v intravilánu obce. Prostorové a místní poměry umožňují napojení na infrastrukturu přímo z přilehlé ulice K Dobročovicům. Požadavek na změnu z nyní navržené funkce ZS - zeleň soukromá na funkci SV smíšené obytné - venkovské je

zcela v souladu s Politikou územního rozvoje, která pro bydlení upřednostňuje rozvoj uvnitř zastavěného území. Plánovaná výstavba podsklepeného rodinného domu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím je v souladu s plošným a prostorovým uspořádáním území. Pozemek je navíc prolukou mezi dvěma již existujícími stavbami. Investiční záměr nezasahuje do koridoru a ochranných pásem. Část pozemku leží v záplavovém území těsně pod kótou Q100, ale nezasahuje do aktivní průtočné zóny. Vhodné výškové poměry přilehlé komunikace nabízejí jednoduché technické řešení a zajistí bezpečný přístup a stavbu pobytových místností nad hladinou Q100.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 531/16, k. ú. Květnice se nachází v intravilánu obce mezi stávající zástavbou. V tomto případě bude námitce kladně vyhověno a pozemek bude zařazen do ploch určených pro bydlení v rodinných domech, neboť lze konstatovat, že se nachází v proluce mezi ostatními domy. Základní podmínkou výstavby rodinného domu bude dodržení podmínek vyplývajících z ochrany pozemků a budov před záplavovým územím, a to konkrétně v tomto případě bude uvedeno, že bude stavba umístěna tak, aby nebyla ohrožena hladinou Q₁₀₀.

N09 – Vladimír Kulič, Jaroslav Kulič, ze dne 15. 5. 2015
Vladimír Kulič, K Dobročovicům 29, Jaroslav Kulič, K Dobročovicům 5 ze dne 15. 5. 2015

Citace: „My jako vlastníci dotčených pozemků č. 616/13 a 616/11, 613/13 a 613/14 dáváme námitku k ploše, která je zanesená v Územním plánu obce jako PP 2. Tyto pozemky, které vznikly v 50 letech minulého století a které měly chránit sousední pozemky od přímého styku s ornou půdou a tím zajištění soukromí, jsou v našem vlastnictví. V dnešní době tyto pozemky slouží k ochraně obytného území přirozenou zelení, čímž budou chránit od budoucího území občanské vybavenosti, kterou máte v Územním plánu zanesenou, a proto zajistí klidnou zónu od této občanské vybavenosti. Vjezd do plánované občanské vybavenosti je přitom bezproblémový a přímý z hlavní silnice vedoucí k Dobročovicům, ve které jsou navíc uloženy veškeré inženýrské sítě a nepůsobilo by to dopravní obtíže v ulici Do Průhonu, která svojí kapacitou neodpovídá a navíc je to v zástavbě rodinných domů a přitom je i neprůjezdná.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Plocha PP2 je územní vymezení předkupního práva za účelem ochrany a údržby stabilizovaného veřejného prostranství obcí a za účelem budoucího odkup pozemků obcí pro další řádnou správu dopravního prostoru místní komunikace obsluhující nemovitosti v ulici Do Průhonu. Předmětná komunikace je uvedena v pasportu místních komunikací z roku 2011, kde je popsána jako ulice rovně od bowlingu od zatáčky Do Průhonu (slepé rameno ulice Do Průhonu). Z výše uvedených důvodů a potřeby dopravní obsluhy území, zakládající veřejný zájem v této lokalitě, bude předkupní právo ponecháno v dokumentaci územního plánu.

N10 – Vladimír Kulič, K Dobročovicům 29, Jaroslav Kulič, K Dobročovicům 5 ze dne 15. 5. 2015

Citace: „Jsme majitelé pozemků č. 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920 a 909, které byly původně navrženy do Územního plánu v říjnu 1998, který vypracoval Ing. Arch. V. Horkel. Tyto pozemky v současné době nejsou zařazeny do Územního plánu, čímž nám vznikla škoda na investicích, a to za parcelaci pozemků z čísla 616/1 a z projektu územního řízení, ke kterému se vyjádřily všechny příslušné organizace kladně, vyjma Obecního úřadu jako jediného. V tomto projektu se počítalo s uložením vedení vysokého napětí do země, které omezuje i lokalitu Z 07, která v Územním plánu zanesená je. Proto žádáme o přehodnocení Vašeho stanoviska a zařazení těchto parcel opět do Územního plánu.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920 a 909, vše k. ú. Květnice budou ponechány jako nezastavitelná plocha, a to z důvodu stále platného místního referenda z 28. 6. 2009. Dalším důvodem je dle § 55 stavebního zákona nutnost prokázání nemožnosti využití stávajících zastavitelných ploch vymezených na základě platných územních rozhodnutí a prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch – vzhledem k vymezení nových ploch v obci Květnice již nelze nové plochy vymezovat.

Do návrhu územního plánu bude zařazena pouze část pozemků, a to pozemek parc. č. 912, 911 a 908, k. ú. Květnice. Důvodem je pro potřeby výstavby v této části obce vybudovaná a zkolaudovaná stavba plynovodního řadu.

N11 – Květnice Gardens, s.r.o., Nádražní 762/32, 150 00 Praha 5 ze dne 5. 5. 2015

Citace: „Přesun vymezené plochy pro rezervu vybudování nového vodojemu Květnice II, jež je v návrhu umístěn zhruba uprostřed pozemků společnosti Květnice Gardens u stávající komunikace žádáme přesunout na okraj zastavitelného území směrem výjezdu z obce. Dotčené parcely v majetku žadatele, číslo LV 479, k. ú.: Květnice (747751) parc. Číslo 810 a 811

Centrální část území společnosti Květnice Gardens, s.r.o. u stávající komunikace je v návrhu nového zastavovacího plánu určeno pro vznik lokálního centra nově vzniklé části obce s předpokladem vytvoření občanské vybavenosti. Nově navrhované umístění vodojemu představuje totožné investiční náklady pro jeho napojení a zároveň zachovává celistvost využití pozemků dle zastavovací studie představené společností Květnice Gardens, s.r.o. a Arch. Design project, a.s.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha pro konkrétní umístění vodojemu nebude v návrhu územního plánu uvedena, ale ve specifických podmínkách a v zadání regulačního plánu na tuto lokalitu bude uvedena podmínka prověření umístění vodojemu v zastavitelné ploše Z 09. Bez výstavby vodojemu nebude za stávajících podmínek výstavba lokality Z 09 povolena.

N12 – N13 – Květnice Gardens, s. r. o., Nádražní 762/32, 150 00 Praha 5 ze dne 18. 5. 2015

N12

Citace: „Umístění a rozsah plochy K02 (ZV): Dotčené parcely v majetku žadatele, číslo LV 479, k. ú. Květnice (747751)

Odůvodnění námítky:

Vymezení prstencové plochy s funkcí ZV kolem severní, západní a jižní hranice zastavitelného území je značně omezující pro budoucí uvažovanou výstavbu a žádáme jej upravit takto: na jižní straně pozemku parc. č. 810 umístit funkční plochu ZV vně zastavitelného území blíž směrem k plynovému vedení. Na severní straně tuto plochu úplně vypustit - ztratí smysl bezprostředně po realizaci záměru investora - vznikne zde urbanizovaná vesnická zástavba bez potřeby ochrany před splavením zeminy (prostupnost lze zajistit podmínkami pro plochu BI), na západní straně plochu ponechat ale jako plochu s funkcí ZS nikoliv ZV (zajistí udržování zeleně majiteli bez nutnosti budoucí údržby obcí). Variantně tuto funkci vymezit podmínkou v textové části ÚPD pro funkční plochu Z09 (BI) pro zachování propustnosti území a realizaci ochrany proti splavování půdy při deštích textově a upřesnění definovat v rámci regulačního plánu této plochy. (Forma ochrany soukromou či polosoukromou zelení).“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Námitce bude částečně vyhověno, a to následujícím způsobem:

Zeleň podél pozemku na jižní straně bude ponechána v navrženém území, a to z důvodu odsouhlaseného záboru zemědělského půdního fondu Krajským úřadem Středočeského kraje, orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha Z09 byla povolena na výše uvedeným dotčeným orgánem na základě dohody a žádosti o změnu stanoviska, které obsahovalo důvody pro nutnost odsouhlasení lokality, jejíž výměra je 9,38 ha – i z tohoto důvodu je rozloha dostatečná pro umístění zeleně v této lokalitě a není potřeba plochu rozšiřovat.

Zeleň na severní straně nebude řešit pouze ochranu před splavením zeminy, ale bude tak přirozeným oddělením sousedních obcí Květnice a Sibřina, aby bylo zajištěno oddělení těchto obcí a nebylo dosaženo jejich srůstání jeden celek.

Zeleň na západní straně bude změněna na funkci ZS a podmínky pro její obsluhu budou stanoveny v regulačním plánu.

N13

Citace: „Dotčené parcely v majetku žadatele, číslo LV 479 parc. čísla 810 a 811

Odůvodnění námitek:

Omezující definice ve specifických koncepčních podmínkách plochy BI.

Zástavba této velikosti (cca 11 ha) bude již potřebovat širší spektrum typů zástavby jak bytové tak občanské vybavenosti, proto žádáme vypustit omezující text „Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány pouze izolované rodinné domy nebo dvojdomy.“ ale zachovat plné znění (§4 vyhl. č. 501/2006 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ, tedy i s možností umístění ploch pro bytové domy např. s regulovanou stavební výškou 2 podlaží + podkrovní/ustoupené podlaží, nebo budovy občanské vybavenosti měřítkem úměrným ostatní zástavbě (podrobnosti určené regulačním plánem).

Vlastník pozemku nechce realizovat další „satelitní“ část obce, ale plně funkční obecní čtvrť s příslušnou diverzifikací objemů staveb i funkcí zastavitelných ploch.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na území obce Květnice je stávající zástavba převážně rodinnými domy a v územním plánu jsou v lokalitách BI navrženy plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. V kapitole f) výrokové části jsou mimo jiné uvedeny podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí, a to: novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby; stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, penziony a ubytování v soukromí.

Zájmem obce není výstavba bytových domů v okrajových částech obce, ale výstavba rodinných domů, které nebudou převyšovat již vybudovanou okolní zástavbu, a to v obci, popř. sousední obci Sibřina, která na území navazuje. Vzhledem k podmínkám, které jsou v textové části uvedeny, tak lze do území umístit takovou občanskou vybavenost, která zajistí pohodu bydlení a lepší komfort obyvatel a není nutné měnit funkci plochy BI.

N14 – N15 – Ing. Jiří Cuřín, Do Průhonu 80, 250 89 Květnice doručeno dne 18. 5. 2015

N14

Citace: „Návrh územního plánu neřeší místní komunikace ve vztahu na připravovanou přeložku výpadovky z Prahy. Pokud bude křižovatka v oblasti Na Ladech zrealizována, očekávám přesun silničního provozu ze Sibřiny do Květnice. Místní komunikace kolem rybníka není schopna tento provoz zvládnout, nehledě na výrazné zhoršení životního prostředí v obci. Můj dotaz při veřejném projednání návrhu nebyl zodpovězen.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Dopravní řešení v návrhu územního plánu bude provedeno tak, aby dopad z dopravy po realizaci přeložky silnice I/12 ohledně průjezdu přes obec co nejméně zatížil již stávající dopravu přes obec, a to především v částech, které jsou dopravně nevyhovující.

N15

Citace: „Návrh územního plánu uvažuje s využitím louky a mladého lesa pod střelnicí pro občanskou vybavenost. Myslím, že vedení obce by mělo hájit zachování zeleně a tím i kvalitní životní prostředí v obci a další zeleň budovat včetně zahájení boje proti černým skládkám. Nemyslím, že by obec měla dostatek finančních prostředků na budování občanské vybavenosti, která se v obci neužívá. Vzpomeňme na krám, který neměl zákazníky. Zdůvodňovat likvidaci zeleně potřebou stavět např. domov důchodců považuji za velice lehkomyšlné, neboť lze předpokládat, že celý projekt by skončil jako komerční využití s téměř nulovou výhodou pro místní obyvatele.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lokalita bude ponechána v návrhové ploše pro možnost výstavby občanské vybavenosti – pozemek je ve vlastnictví obce a vzhledem k potřebám obce bude určen pouze pro možnost výstavby staveb pro potřeby obyvatel, a to např. školské zařízení, domov pro seniory, zdravotní zařízení apod. tohoto významu.

N16 – N21 – David Camidge, Tisová 86, 250 84 Květnice ze dne 18. 5. 2015**N16**

Citace: „Obec v předešlých letech prosadila vizi, že se nebude plánovat žádná nová výstavba, dokud nebude dovybudována veškerá infrastruktura. Vámi navrhovaný územní plán toto mění. Tímto Vás žádám, abyste se drželi původní strategie.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Územní plán vymezuje nové lokality v území, a to převážně na pozemky, na které jsou vydána platná územní rozhodnutí nebo stavební povolení, která byla vydána na základě předchozí územně plánovací dokumentace. I když původní územně plánovací dokumentace již není platná, tak tato vydaná územní rozhodnutí byla prověřena a na základě potvrzení jejich platnosti, popř. při zahájení výstavby byly lokality do návrhu územního plánu zařazeny. V tomto případě je nutné pozemky v návrhu územního plánu zachovat. V případě, že by pozemky, na které jsou vydána platná oprávnění, byly z návrhu územního plánu vyřazeny, mohli by majitelé pozemků postupovat podle § 102 odst. 2 stavebního zákona a obec by byla zatížena finančními závazky.

N17

Citace: „Oblast naproti Na dílku (Z15) je v navrhovaném územním plánu značená jako území občanské vybavenosti. Přitom těsné sousedí s biokoridorem. Vzhledem k tomu, že dle Vámi dodaných informací mateřská škola není v tomto prostoru plánována, není důvod území kvalifikovat jako území občanské vybavenosti.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Návrh na využití výše uvedeného pozemku je v návrhu územního plánu veden pouze v územní rezervě, a to pouze pro potřeby obce a na pozemcích obce. V případě, že obec bude tyto pozemky chtít využít, budou muset být do návrhové části územního plánu (a ne pouze do výhledové části) zařazeny na základě změny územního plánu – v tuto chvíli není možné zástavbu na těchto pozemcích povolit. Je na nich pouze vymezeno budoucí možné využití, a to z toho důvodu, aby zde nebylo možné vymezit jiné využití.

N18

Citace: „*Oblast U Průhonu - severní část ulice Tisová (Z07): Ve stavebním zákoně není stanoveno, že ulice musí být zastavena z obou stran. Tento argument tedy neobstojí. Dále jde o travní plochu, která slouží jako zdroj potravy pro lesní zvěř (srny, zajíci, bažanti atd.).*“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Do návrhu územního plánu bude zařazena pouze část pozemků, a to pozemek parc. č. 912, 911 a 908, k. ú. Květnice. Důvodem je pro potřeby výstavby v této části obce vybudovaná a zkolaudovaná stavba plynovodního řadu. Ostatní pozemky budou ponechány jako nezastavitelná plocha, a to z důvodu stále platného vyjádření obce k petici z roku 2006. Dalším důvodem je dle § 55 stavebního zákona nutnost prokázání nemožnosti využití stávajících zastavitelných ploch vymezených na základě platných územních rozhodnutí a prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch – vzhledem k vymezení nových ploch v obci Květnice již neleze nové plochy vymezovat.

N19

Citace: „*Území na jihu obce cestou na Sluštice (Z 08, 09, 10, 12) by neměla být zastavěna. Zvláště proto, že vlastníci a developéři již prokázali svou neschopnost, nedůvěryhodnost a nekompetenci - postavili základy domů na východní části a takto nechali již několik let; což zabraňuje dalšímu využívání*

půdy. Tato území by měla být klasifikována jako zeleň či zemědělská půda.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lokality Z 08, Z09, Z10 a Z 12 jsou vymezeny v návrhu územního plánu na základě vydaných územních rozhodnutí – tato územní rozhodnutí jsou na základě zahájení výstavby (viz citované základy domů) platná a je nutné je v návrhu územního plánu akceptovat. V případě, že by v návrhu územního plánu pozemky, na které je vydané platné územní rozhodnutí, popř. na nich byla zahájena výstavba, nebyly zahrnuty, tak by obec byla podle ustanovení § 102 stavebního zákona byla povinna uhradit vlastníkově pozemků náhradu za uměnu v území a v případě obce Květnice ještě vrátit již poskytnuté finanční prostředky dle smluv s majitelem pozemků. Vyjmenované lokality budou v návrhu územního plánu ponechány.

N20

Citace: „*Území na severu obce (východní strana ulice Na Ladech, Z 02, 13) nejsou naprosto vhodná pro výstavbu vzhledem k plánované výstavbě silnice R12.*“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Lokality určené pro výstavbu v části, která zasahuje do koridoru přeložky silnice I/12 (Z02, Z03), byly zahrnuty do návrhu územního plánu z důvodu platných územních rozhodnutí. I když zasahují do koridoru přeložky, tak je není možné z návrhu vyjmout, neboť podle § 102 stavebního zákona by obec byla nucena uhradit náhrady za změnu v území ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné. Tyto lokality zůstanou v návrhu uvedeny, a to s podmínkami umožňujícími výstavbu i v případě realizace přeložky silnice I/12.

N21

Citace: „*Územní plán, tak jak byl představen na jednání 12. 5. 2015, by neměl být schválen; zvláště pak proto, že 256 občanů obce, což představuje zhruba 20% dospělé populace Květnice, je proti některým závažným částem plánu. Obecní úřad by selhal coby demokratická instituce dle Ústavy ČR (preambule, hlava I, článek 6 a hlava VII, článek 100, článek 104 (2)), kdyby nevzal v úvahu názory občanů vyjádřených v petici:*

My, níže podepsaní obyvatelé Květnice, vyzýváme Obecní úřad obce Květnice a veškeré státní složky, aby udržovali přírodní charakter nezastavěných částí obce takto:

a) aby byla pozastavena jakákoli další výstavba, dokud nebude navýšena kapacita čistírny odpadních vod a další infrastruktury,

b) aby již nebyla zemědělská půda překlasifikována na stavební parcely

c) a aby nebylo možné zastavit otevřená přírodní prostranství, a to zvláště:

Louka U Průhonu (Z07, východní část obce), lokalita směrem na Sluštice (Z08, Z09, Z10, Z12, jihozápad), naproti existující zástavbě Na Ladech (Z02,Z13) a dokonce v lesíku naproti Na dílku (Z15, východ), a to s okamžitou platností i v budoucnosti, za využití veškeré zákonné a jiné moci. Toto je naše svobodné přesvědčení a žádný z níže podepsaných nebyl k podpisu donucen.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: I když byla předložena tato petice v rámci možnosti podávání připomínek a námitek, musíme konstatovat, že v procesu projednávání územně plánovací dokumentace není tento postup v souladu se stavebním zákonem. Zastupitelstvo obce petici vyhodnotilo tak, že tento dokument nesplňuje náležitosti petice podle zákona č. 85/1990, o právu petičním. Dále bylo uvedeno, že dokument lze považovat pouze za podnět, připomínky či námítky obyvatel k územnímu plánu. Na základě tohoto rozhodnutí byl dokument vyhodnocen jako námitka, a to níže uvedeným způsobem:

Lokality zahrnuté do Územního plánu Květnice byly jako zastavitelné plochy vymezeny z důvodu již vystavených platných územních rozhodnutí, stavebních povolení a současně na základě smluvních vztahů, které musí obec splnit. Výše uvedené lokality (Z02, Z13, Z07, Z08, Z09, Z10 a Z12) byly vymezeny v původní územně plánovací dokumentaci, jejíž platnost sice byla ukončena, ale vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení jsou stále platná a jejich platnost byla zpracovatelem prověřena. Rovněž na základě § 102 stavebního zákona, který řeší náhrady za změnu v území (ze zastavitelné plochy na nezastavitelnou), kdy by obec Květnice byla povinna uhradit tyto náhrady, budou pozemky v rozvojových plochách ponechány.

N22 – N28 – FADESA Česko, s.r.o., V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1 ze dne 18. 5. 2015

N22

Citace: „Požadavek na zahrnutí pozemků parc. č. 734/4, 695/4 a 695/5 do ploch SK

Požadujeme zařadit pozemky parc. č. 734/4, 695/4 a 695/5 do kategorie ploch s rozdílným způsobem využití SK - smíšené obytné komerční.

Návrh územního plánu navrhuje pozemky parc. č. 734/4, 695/4 a 695/5 jako pozemky s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená. Tyto pozemky přitom jak historicky, tak i v současné době tvoří jednotný provozní a funkční celek s areálem bývalého velkostatku. V případě pozemků 695/4 a 695/5 se jedná o pozemky druhu dle katastru nemovitostí ostatní plocha/ostatní komunikace, manipulační plocha; pozemky nejsou jako zahrady a sady (což je hlavní funkční využití navrhované plochy ZS) v současné době využívány.

Funkční regulativ plochy ZS definuje hlavní využití jako "plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady a sady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch." V daném případě jsou však plochy nespornou funkční součástí dnešního areálu velkostatku, a zároveň je na všechny pozemky areálu stanoven požadavek zpracování regulačního plánu, který bude podrobným způsobem řešit uspořádání uličních čar a využití jednotlivých pozemků a jejich částí. Vymezení uvedených pozemků jako samostatné funkční plochy proto odporuje výše uvedené definici hlavního funkčního využití; zároveň znemožňuje účinně naplňovat zadání regulačního plánu ve smyslu prostorového vymezení zastavovacích podmínek pro

celé území a vymezení veřejných prostranství. Regulační plán má dále odstranit dopravní závalu na silnici III/01212, jíž nejde dosáhnout jiným způsobem než využitím části pozemku parc. č. 734/4. Jelikož uvedená komunikace je silnicí III. třídy, nelze pro její umístění v části pozemku 734/4 aplikovat přípustné využití funkční plochy ZS, které uvádí pouze "pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch", nikoliv nadřazenou dopravní infrastrukturu.

Samostatné vymezení ploch ZS přitom není uplatňováno u žádných jiných rozvojových ani transformačních území v obci (viz např. rozvojové plochy Z08, Z09 a Z10), čímž dochází k neodůvodněnému znevýhodnění areálu bývalého velkostatku oproti jiným územím.

Územním plánem stanovené využití výše uvedených pozemků neodůvodněným způsobem limituje navazující územně plánovací dokumentaci (regulační plán) v účinné regulaci budoucího uspořádání území jako komplexního celku. Regulačním plánem budou pozemky zeleně soukromé a vyhrazené (zahrady) vymezeny v dostatečné míře, což zajišťuje stanovený index zeleně plochy SK; podrobné umístění těchto jednotlivých prvků v území je předmětem právě regulačního plánu.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Dle katastrální mapy jsou pozemky 695/4 a 695/5 mimo hranici intravilánu, tudíž před 1. 9. 1966 mimo zastavěné území. V současné době, na základě rekognoskace terénu, jsou pozemky nositeli převážně funkce sídelní zeleně, do které byly tedy zařazeny a z důvodu nízkého podílu sídelní zeleně, je nezbytné v rámci koncepce ochrany hodnot území chránit zeď v zastavěném území. Tento návrh neznemožňuje účelné využití a konverzi bývalého velkostatku majiteli pozemku v souladu s navrženými plochami s rozdílným způsobem využití.

Pozemek parc. č. 734/4 je dle KN evidován jako zahrada, a tato funkce byla potvrzena i provedenou rekognoskací terénu. Z důvodu ochrany sídelní zeleně v zastavěném území je nezbytné chránit tuto hodnotu s ohledem na retenční schopnost území, estetickou hodnotu zeleně a další její nezpochybnitelné funkce.

N23

Citace: „Požadavek na zahrnutí pozemků parc. č. 562/2, 562/3 a 734/5 do ploch SK

Požadujeme zařadit celé plochy pozemků parc. č. 562/2, 562/3 a 734/5 do kategorie ploch s rozdílným způsobem využití SK - smíšené obytné komerční.

Návrh územního plánu vymezuje plochy s funkčním využitím ZV - veřejná prostranství, veřejná zeď a plochy PV - veřejná prostranství na parcelách č. 562/2 (část parcely), 562/3 (část parcely) a 734/5 (celá parcela). Tyto pozemky jsou v soukromém vlastnictví. Navrhované funkční využití znemožňuje vlastníkově budoucí užívání těchto pozemků. Návrh územního plánu zároveň nevytváří žádné předpoklady k odstranění tohoto rozporu, pozemky nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba. Pro celé území je stanoven požadavek na zpracování regulačního plánu, který má podrobným způsobem určit využití pozemků v území.

Pořizovatelem provedené vyhodnocení věcně shodné připomínky uvádělo, že na těchto pozemcích se nachází „stávající zeď“. Ve skutečnosti se však územním plánem vymezené části pozemků žádným způsobem neodlišují od zbývajících a navazujících ploch pozemků 562/2 a 562/3, pozemky nejsou užívány jako součást veřejného prostranství a jejich prostorové řešení má být předmětem podrobnějšího řešení regulačního plánu. V případě, že by územní plán odůvodněně trval na vymezení těchto pozemků jako součástí veřejné zeleně veřejných prostranství, je nezbytné, aby takto definované veřejné prostranství stanovil jako veřejně prospěšnou stavbu s patřičnými předpoklady k vypořádání majetkových práv, tedy umožňujícího výkup pozemků obcí Květnice za podmínek stanovených zákonem 186/2006 Sb.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Podmínky pro výstavbu v lokalitě P02, P03 a na přilehlých pozemcích dle výkresu Základního členění území, kde jsou vymezeny plochy pro zpracování regulačních plánů, budou specifikovány v zadání regulačního plánu tak, aby bylo zcela jasné, že stávající vzrostlá zeleň zůstane zachována a nebude budoucí výstavbou vzrostlá zeleň zlikvidována. V územním plánu bude plocha zeleně zahrnuta do ploch P02 a P03.

Pozemek parc. č. 734/5 slouží v současné době, dle rekognoskace terénu, veřejným prostranstvím s vysokým podílem zeleně. Veřejné prostranství je definováno zákonem o obcích, bez zohlednění majetkoprávních vztahů. Dle charakteru území je zřejmé, že tato funkce je v území stabilizována dlouhodobě a z hlediska ochrany hodnot v území je nezbytné tento pozemek chránit vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití.

Pozemek parc. č. 562/2 a 562/3 bude zařazen do ploch SK (bude rozšířena plocha P03) a v zadání regulačního plánu bude stanovena potřeba vymezit adekvátní plochu veřejného prostranství v ploše min. 500 m².

N24

Citace: „Požadavek na změnu stanovené podlažnosti (podmínky prostorového uspořádání) plochy SK - smíšené obytné komerční

Požadujeme upravit změnu regulativu podlažnosti pro plochu SK, situovanou do území bývalého velkostatku (plocha přestavby P02), na text "maximálně 4 nadzemní podlaží".

Návrh zadání územního plánu stanovuje pro plochy SK jako podmínku prostorového uspořádání regulativ "maximálně 3 nadzemní podlaží". Takto stanovený regulativ odpovídá podmínkám a možnostem prostorového uspořádání plochy pozemků parc. č. 562/2 a 562/3; v území areálu bývalého velkostatku (plocha přestavby P02) však stávající objekty (mimo jiné i objekt č. p. 14) dosahují výšky hřebene cca. 16 metrů nad úroveň terénu, čemuž odpovídá úroveň 4 nadzemních podlaží. Budoucí prostorové uspořádání území musí respektovat dominantní charakter území statku jako jádrového prostoru obce, s výškovou hladinou adekvátní urbanistické poloze a významu areálu. Regulativ 3 NP pro areál bývalého velkostatku je v rozporu s hlavními zásadami a cíli koncepce rozvoje obce - viz bod b1 návrhu ÚP: "hospodárně využívat zastavěné území".“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podmínka podlažnosti, a to max. 3 nadzemní podlaží, zůstane v návrhu územního plánu zachována. Jak je v námitce uvedeno, jsou stávající budovy velkostatku dominantními objekty v tomto areálu a i pro okolní zástavbu. Ostatní objekty kolem areálu již nemají výšku 16 m nad úroveň terénu, a proto je zde navrhována stejná výšková hladina jako u ostatní okolní zástavby.

Budova čp. 14 má 3 nadzemní podlaží z jižního pohledu, odkud je dominantně vnímána v celém prostoru centra obce. Ostatní stavby velkostatku mají převážně charakter přízemních staveb s podkrovím. Charakter obce Květnice neumožňuje připustit hladinu zástavby výrazně vyšší než převládající stávající podlažnost staveb o 2-3 nadzemních podlaží. Předmětné území lze hospodárně využít i při dodržení navrhované podlažnosti.

N25

Citace: „Požadavek na změnu stanoveného indexu zeleně (podmínky prostorového uspořádání) plochy SK - smíšené obytné komerční

Požadujeme stanovení min. indexu zeleně pro plochy SK na hodnotu 0,3.

Ve funkční ploše SK je územním plánem stanoven regulativ "min. index zeleně 0,4". Jelikož se v případě zmiňovaných ploch jedná o území, která mají potenciál soustředěné veřejné vybavenosti s veřejným prostorem, stanovený index zeleně neumožňuje přiměřené rozvinutí nezbytných zpevněných ploch veřejných prostranství.

V území se předpokládá vznik nového centrálního prostoru obce se soustředěním významné obchodní a občanské vybavenosti, odpovídající svým významem charakteru náměstí. Soudobá řešení obdobných veřejných prostranství se vyznačují především dostatečným rozsahem zpevněných ploch, doplněných kromě zeleně travníkové především dostatkem stromů, vysazovaným v chráněných mřížích v souvislé zádlažbě prostoru. Územní plán by měl umožnit dosažení přiměřeného poměru zpevněných a nezpevněných ploch a přihlídnout k charakteru a významu veřejných prostranství v řešeném území. Plochy odpočinkové zeleně jsou v dostatečné míře realizovány a územním plánem stabilizovány v parkově upraveném území na břehu rybníka, které bezprostředně navazuje na řešené plochy.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Z důvodu pouze výše uvedeného částečného vyhovění námitce ohledně zeleně při ploše P03 a ochrany zeleně v areálu bývalého velkostatku, bude koeficient zeleně upraven na požadovanou úroveň, a to min. index 0,3. Podmínky pro zachování stávající zeleně a ostatní zeleně v areálu statku budou dále upřesněny v zadání regulačního plánu tak, aby nebyla stávající vzrostlá zeleň zlikvidována výstavbou a byla zde zeleň doplněna tak, aby pro budoucí obyvatele zde byla dobrá pohoda bydlení, a to nejen v interiéru, ale i v exteriéru.

N26

Citace: „Požadavek na změnu stanovených regulativů ploch s rozdílným způsobem využití SK -smíšené obytné komerční

Požadujeme vypustit ustanovení d. 3) c), cit.: „Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20 % podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení“. Zároveň požadujeme doplnění hlavního využití plochy SK - smíšené obytné komerční o funkce „obchodní zařízení, nerušící služby“.

Územní plán vymezuje samostatné funkční plochy pro občanskou vybavenost (pozemky uvažované mateřské školy v jádru obce i v lokalitě Na Ladech, pozemky sportovního vybavení v obecním parku, plochu bez přesného určení Z15). Nad tento rámec požaduje u všech ploch SK další občanskou vybavenost v minimálním rozsahu 20%podlažních ploch každého z těchto území. Součet ploch všech rozvojových a transformačních území SK (plochy P01, P02, P03, Z12, Z13) činí 7,06 ha. Budeme-li uvažovat konzervativní koeficient podlažních ploch (podíl součtů všech podlažních ploch objektů vůči ploše pozemku) 0,5, umožňuje územní plán vybudovat na plochách SK stavební kapacity o rozloze 35 300 m² podlahové plochy. Z toho 20 %, požadovaných územním plánem pro občanskou vybavenost, činí 7 060 m².

Plocha s rozdílným způsobem využití SK je územním plánem uváděna jako subtyp §4vyhlášky 501/2006 Sb. Jedná se tedy o subtyp plochy, kterou obecný regulativ (definovaný vyhláškou) určuje především k bydlení (cit. „Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“). Jelikož z regulativu, stanoveného územním plánem a upřesňujícího funkční využití, nevyplývá rozšíření přípustných funkcí nad rámec regulativu obecného, lze se důvodně domnívat, že v plochách SK lze v souladu s územním plánem umísťovat pouze stavby pro bydlení a dále občanskou vybavenost, přičemž občanskou vybaveností bez bližší specifikace je nutno rozumět občanskou vybavenost stanovenou §2 odst. 1 písm. k) bod 3. zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, tedy „(...) stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva“. Takto stanovený výčet nezahrnuje plochy obchodní, kanceláře pro drobné podnikání ani další nevýrobní komerční služby.

Reálnou potřebu občanské vybavenosti, splňující definici zákona, lze pro obec Květnice odhadnout na max. 2000 m² (škola, obecní úřad včetně případných zdravotnických služeb). Případná další komerční

vybavenost pro obec patrně nepřesáhne 1000 m². Stanovený poměr 20 % se tedy v každém případě jeví jako zcela neadekvátní aktuálním i výhledovým potřebám obce Květnice.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Poměr 20% pro potřeby občanské vybavenosti v ploše SK nebude v územním plánu změněn. Jedná se nejen o plochu pro výstavbu mateřské školy, ale i pro řešení budoucího nového centra obce. Lokality P01, P02, P03, Z12 a Z13 jsou vymezeny nejen pro bydlení a z nich vymezena část na občanskou vybavenost. Je zde ale požadavek, aby občanskou vybavenost v těchto lokalitách tvořily pouze objekty s příslušnými doprovodnými pozemky, ale i veřejný prostor jako nové centrum obce, neboť lokality jsou umístěny v přirozeném centru obce Květnice. Jelikož obec Květnice se v posledních letech rozrostla, vznikl zde i požadavek na zajištění prostor pro centrum obce, a to v lokalitách umístěných u stávajícího centra, které neodpovídá požadavkům současné doby a v místě, které je pro nové centrum obce možné využít. Toto řešení nebude přínosem pouze pro stávající obyvatele Květnice, ale i pro budoucí obyvatele, kteří si koupí nemovitost ve výše uvedených lokalitách.

N27

Citace: „Požadavek na změnu zadání regulačního plánu RP 1

Požadujeme, aby zadání regulačního plánu obsahovalo výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje, a to:

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení, to vše pro plný rozsah území P02 a P03.

Pozemky v předmětném území jsou majetkové konsolidovány a jsou drženy jediným vlastníkem. Jelikož vůči vlastníka pozemků je i nadále připravovat území přestavby jako celek, je účelné spojit projekční přípravu území ve stupni dokumentace regulačního plánu se stupněm dokumentace k územnímu řízení. Je-li regulačnímu plánu kladeno za úkol vymezovat veřejnou infrastrukturu, odpovídá jeho podrobnost nepochybně již dokumentaci k řízení územnímu. Institut regulačního plánu umožňuje připravit plánovací smlouvu s obcí (§66 odst. 2 stavebního zákona) a předejít tak případné nedohodě o právním vypořádání území mezi regulačním plánem a územním řízením. V neposlední řadě poskytne regulační plán nahrazující územní rozhodnutí větší míru právní jistoty vlastníkov i obci, neboť podrobnost zpracování regulačního plánu, projednávaného podle §66 a násl. stavebního zákona, poskytuje oběma stranám detailní předurčení budoucí zástavby, jejích kapacit a stavebních objemů.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Námitce se nevyhovuje z důvodu neupřesněného rozsahu budoucí výstavby. V případě, že by požadovaná územní rozhodnutí regulační plán nahrazoval, tak by bylo nutné podle § 64 odst. 2 stavebního zákona zpracovat v návrhu územního plánu kromě zadání regulačního plánu i zjišťovací řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Vzhledem k tomu, že zpracovatel návrhu územního plánu nemá k dispozici konkrétnější údaje o zamýšlené výstavbě a v návrhu zadání regulačního plánu se pouze uvádí podmínky pro zpracování regulačního plánu

v určené lokalitě, nebude v tomto zadání uvedeno, že regulační plán bude nahrazovat vyjmenovaná územní rozhodnutí.

N28

Citace: „Požadavek na změnu zadání regulačního plánu RP 1

Požadujeme vypuštění stanovené typologie regulačním plánem navrhovaných staveb, cit. „Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a výjimečně bodové bytové domy o maximálně 3 nadzemních podlaží tzv. viladomy“.

Určení dominantního typu zástavby rodinnými domy je v rozporu s funkčními regulativy, neboť rodinný dům se vylučuje s polyfunkčním využitím území. Rodinné domy zároveň neodpovídají významu a stávajícímu prostorovému uspořádání území; areál bývalého statku je charakterizován relativně objemnými stavebními hmotami bývalých hospodářských budov, výrazně se vyčleňujících z okolní zástavby izolovaných rodinných domů a dominujících prostoru obce. Tzv. bodové „viladomy“ by svým desurbánním charakterem podporovaly nevhodný ráz sídla a byly by v přímém rozporu s tradičním obdélným půdorysem historických venkovských staveb.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Typologie bude v zadání regulačního plánu ponechána ve stávajícím vymezení a doplněna pro potřeby veřejné a komerční vybavenosti v rámci polyfunkčnosti využití.

N29 – Pavel Hlavizňa, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice ze dne 19. 5. 2015

Citace: „Podávám tímto námitku k začlenění plochy Z14 v navrhovaném územním plánu do ploch občanské vybavenosti. Tato plocha měla sloužit k vybudování masivního protihlukového valu (výška 6m) který by chránil výstavbu RD v lokalitě Na Ladech proti hluku z plánované přeložky silnice 1/12. Stavba protihlukového opatření je pro fungování bydlení v těsné blízkosti silnice takového významu a zatížení naprostou nezbytností. Proto by mělo být prioritou v této ploše vytvoření protihlukových opatření nikoliv občanského vybavení.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Vymezení lokality Z14 bude vymezeno pro veřejné prostranství-veřejná zeleň, a to pro možnost vybudování přírodního hřiště a to tak, aby nezamezilo budoucí výstavbě protihlukových opatření z důvodu výstavby přeložky silnice I/12. Přírodní hřiště podle svého zaměření může být částečně i součástí protihlukových opatření, a to v případě, že v tomto místě bude vybudován protihlukový val.

r) vyhodnocení připomínek

Na základě projednání návrhu územního plánu dle §50 stavebního zákona byly doručeny následující připomínky:

P01 – P03 – Květnice vzkvétající, Na Ladech 15, 250 84 Květnice ze dne 15. 5. 2015**P01**

Citace: „Nárůst ploch s funkcí bydlení bez odpovídajícího nárůstu kapacit veřejné a občanské vybavenosti je v rozporu se Zadáním ÚP.“

Obsahem zadání ÚP, které bylo přijato zastupitelstvem obce pro tvorbu nového ÚP, bylo především zajistit trvale udržitelný rozvoj včetně proporcí mezi potřebami bydlení a skutečným stavem kapacit veřejného a občanského vybavení obce. Každá nová plocha pro funkci pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské zhoršuje disproporci kapacit technické a občanské vybavenosti a zvyšuje hustotu osídlení v území obce, která již dnes vysoko překračuje hodnoty demografických a urbanistických údajů. Současná hustota osídlení v Květnici činí 122 obyvatel/ha proti obvyklé hodnotě hustoty osídlení 50 obyvatel/ha pro rozptýlenou zástavbu venkovského osídlení a vytváří tak nadměrnou zátěž území, která vede ke zhoršení kvality prostředí a hodnot území (viz vyhl. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území par. 20, odst. 1). Tento údaj se ještě výrazně zhorší po realizaci plánovaných zástaveb s uvažovanými počty domů: Květnice Gardens cca 140 RD, Pervak 220 ŘRD a Fadesa 140 RD, včetně dostavby proluk - cca 80 RD. Tyto údaje by měly být zpracovatelem ÚP uvedeny v textové části návrhu ÚP a rovněž tak by měly být součástí SEA s odpovídajícím posouzením jejich vlivu na trvale udržitelný rozvoj obce. Předložený návrh obsahuje navzdory výše uvedenému plochy Z07 s plochou 4.400 m² a Z19 s plochou 1.600 m², které jsou zařazeny jako nové plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské. Pro zařazení plochy Z07 do funkce pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské není akceptovatelné zdůvodnění, že jsou v místě inženýrské sítě, vytvořila by se zástavba po obou stranách komunikace a bylo by dosaženo uzavření fronty zástavby pohledem z volného pozemku. Těchto situací je v Květnici celá řada, např. v celé délce ulice Šťovíková, v ulici V Zelených, tedy v řadě okrajových částí obce. Plocha Z19 byla původně určena jako územní rezerva pro technickou vybavenost obce (v místě je čerpací stanice pro skupinový vodovod Květnice - Škvorec), což bylo potvrzeno při veřejném projednání dne 12. 5. 2015.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Lokality byly doplněny do návrhu územního plánu na základě prověření vydaných platných územních rozhodnutí a stavebních povolení. Doplněný návrh územního plánu byl předložen při řízení o územním plánu všem příslušným dotčeným orgánům, které se mohly vyjádřit k těm částem návrhu územního plánu, které se od společného jednání podle § 50 stavebního zákona změnily. Stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) zaslal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství a ve svém stanovisku podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění konstatoval, že podmínky SEA byly v dokumentaci splněny. Nevznikl zde tedy požadavek na přepracování dokumentace SEA.

P02

Citace: „Nárůst ploch s funkcí bydlení není zohledněn a posouzen studií SEA

K návrhu ÚP byla předložena SEA z ledna 2014 bez zohlednění zvětšených rozsahů ploch pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (Z07 a Z19), ploch SK - smíšené obytné komerční využití (za střelnicí ul. Do Průhonu) a OV - občanské vybavení a veřejnou infrastrukturu (zahrada u OÚ) zařazených do projednávaného návrhu. Původní plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená (za střelnicí ul. Do Průhonu) je v novém návrhu ÚP změněna na SK - smíšené obytné komerční využití. Tyto změny by měly být zpracovány do studie SEA a výsledky jejich dopadů by měly být součástí projednávaného návrhu ÚP.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Ze strany Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství bylo doručeno koordinované stanovisko k veřejnému projednání – toto stanovisko akceptovalo upravenou dokumentaci a ze strany orgánu posuzování vlivů na životní prostředí nebyla požadována úprava dokumentace posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Z tohoto důvodu nebylo nutné dokumentaci SEA upravovat a předkládat znovu k projednání. Vyhodnocení je záležitostí dotčeného orgánu a zpracovatel a pořizovatel jejich stanovisko respektuje.

P03

Citace: „Nestanovení regulativů pro nově navrhované plochy bydlení

Návrh ÚP nestanovuje u ploch Z07 a Z19 regulativy minimální velikosti pozemku 800 m² pro izolovaný RD, nebo polovinu dvojdomu, výškový regulativ, podlažnost a koeficient zastavěnosti.“

Připomínka se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení: V územně plánovací dokumentaci lze stanovit pouze takové regulativy, které odpovídají stupni dokumentace. Možné regulativy budou do dokumentace doplněny, pokud budou potřebné, a to i z hlediska velikosti jednotlivých ploch, ale pro lokalitu Z19 to není možné z důvodu předchozí parcelace.

P04 – Květnice II, Šťavelová 163, 250 84 Květnice ze dne 15. 5. 2015

Citace: „Obsahem zadání ÚP, které bylo přijato zastupitelstvem obce pro tvorbu nového ÚP, bylo redukovat plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské a jeho cílem bylo zajistit trvale udržitelný rozvoj včetně proporcí mezi potřebami bydlení a reálným stavem kapacit veřejného vybavení obce.

Předložený návrh však obsahuje navíc plochy Z07 s plochou 4.400 m² a Z19 s plochou 1.600 m², které jsou zařazeny jako nové plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské. Kromě toho návrh nestanovuje pro tyto plochy regulativy minimální velikosti pozemku 800 m² pro izolovaný RD, nebo polovinu dvojdomu, výškový regulativ, podlažnost a koeficient zastavěnosti. Pro zařazení plochy Z07 do funkce pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské není akceptovatelné zdůvodnění, že jsou v místě inženýrské sítě, vytvořila by se zástavba po obou stranách komunikace a bylo by dosaženo uzavření fronty zástavby pohledem z volného pozemku. Těchto situací je v Květnici celá řada, např. v celé délce ulice Šťovíková, v ulici V Zelených, tedy v řadě okrajových částí obce. Plocha Z19 byla původně určena jako územní rezerva pro technickou vybavenost obce (v místě je čerpací stanice pro skupinový vodovod Květnice -Škvorec), což bylo potvrzeno při veřejném projednání dne 12.5.2015.

Každá nová plocha pro funkci pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské zhoršuje disproporcii kapacit technické a občanské vybavenosti a zvyšuje hustotu osídlení v území obce, která již dnes vysoko překračuje hodnoty demografických a urbanistických statistických údajů. Současná hustota osídlení v Květnici činí 122 obyvatel/ha proti obvyklé hodnotě hustoty osídlení 50 obyvatel/ha pro rozptýlenou zástavbu venkovského osídlení a vytváří tak nadměrnou zátěž území, která vede ke zhoršení kvality prostředí a hodnot území (viz vyhl. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území par. 20, odst. 1). Tento údaj se ještě výrazně zhorší po realizaci zástavby Květnice Gardens cca 140 RD, Pervak 220 ŘRD a Fadesa 140 RD, včetně dostavby proluk - cca 80 RD. Tyto údaje by měly být zpracovatelem ÚP uvedeny v textové části návrhu ÚP a rovněž tak by měly být součástí SEA.

K návrhu ÚP byla předložena SEA z ledna 2014 bez zohlednění zvětšených rozsahů ploch pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (Z07 a Z19), ploch SK - smíšené obytné komerční využití (za střelní ul. Do Průhonu) a OV - občanské vybavení a veřejnou infrastrukturu (zahrada u OÚ) zařazených do projednávaného návrhu. Původní plocha ZS - zeleň soukromá a vyhrazená (za střelní ul. Do Průhonu) je v novém návrhu ÚP změněna na SK - smíšené obytné komerční využití. Tyto změny by měly být zpracovány do studie SEA a výsledky jejich dopadů by měly být součástí projednávaného návrhu ÚP.“

Připomínka se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Lokality byly doplněny do návrhu územního plánu na základě prověření vydaných platných územních rozhodnutí a stavebních povolení. Doplněný návrh územního plánu byl předložen

při řízení o územním plánu všem příslušným dotčeným orgánům, které se mohly vyjádřit k těm částem návrhu územního plánu, které se od společného jednání podle § 50 stavebního zákona změnily. Stanovisko k SEA zaslal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství a ve svém stanovisku podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění konstatoval, že podmínky SEA byly v dokumentaci splněny. Nevznikl zde tedy požadavek na přepracování dokumentace SEA.

P05 – Ing. Tomáš Pánek, Lahovská 114, 159 00 Praha 5 ze dne 19. 4. 2015

Citace: „Žádáme o změnu územního plánu v katastrálním území Květnice 747751, na pozemku parcelní číslo 531/16 o výměře 449 m² z funkční plochy původní sady a lesy na funkční plochu navrhovanou čistě obytné území za účelem stavby rodinného domu.“

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení: Připomínce bude vyhověno, jelikož se jedná o plochu v zastavěném území obce Květnice, která doplní stávající plochu s rodinnými domy.

Níže jsou uvedené námítky, které byly doručeny po termínu možnosti podání námitek, který byl dle veřejné vyhlášky do 19. 5. 2015 včetně. Pořizovatel se jimi přesto zabýval a zařadil je do připomínek.

P06 – Mgr. Ing. Martin Kopecký, Bělušická 1313, 190 00 Praha 9 ze dne 20. 5. 2015, doručeno dne 25. 5. 2015

Citace: „Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 592/7 v k. ú. Květnice, obec Květnice. Tato nemovitost je součástí rezidenčního území, a je tak ovlivněna územním rozhodnutím č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne

10. 4. 2007 o umístění stavby - Květnice - Nad Rybníkem - 23 rodinných domů vč. inženýrských sítí.

Veřejnou vyhláškou obce Květnice č. j. 363/2014 ze dne 10. 4. 2015 bylo na den 12. 5. 2015 svoláno veřejné projednání návrhu územního plánu.

V souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona podává vlastník dotčené nemovitosti v zákonné lhůtě tyto námítky proti jinému označení pozemku v jeho vlastnictví.

Pozemek parc. č. 592/7 je nově v návrhu územního plánu označen jako soukromá zeleň. Takové nové zařazení pozemku je však zcela v rozporu s v současnosti platným územním plánem, který předmětný pozemek eviduje jako ostatní plochu, zahradu, ornou půdu, především však v režimu zastavitelného území.

Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 je možné omezit vlastníky pozemků na jejich vlastnických právech pouze za předpokladu, že tyto zásahy nepřesáhnou spravedlivou míru. Pouze v takovém případě se nevyžaduje souhlas dotčených vlastníků.

V daném případě předmětného pozemku se však jedná o zásadní změnu využití území, v jejímž důsledku dochází k zásadnímu omezujícímu zásahu do ústavně zaručených vlastnických práv vlastníka předmětné nemovitosti. Navrhovaná změna je bez pochyby i v rozporu se zásadami územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně. S ohledem na tyto skutečnosti představují namítané

změny nepřípustné omezení vlastnického práva k tomuto pozemku, v důsledku čehož by došlo k jeho znehodnocení.

Za takové situace je tedy k namítané změně třeba předchozího souhlasu vlastníka dotčené nemovitosti, který však takový souhlas nikdy neudělili.

Z tohoto důvodu tak vlastník pozemku s namítanou změnu nesouhlasí a žádá, aby předmětným pozemek byl označen jako zastavitelné území tak, aby byla zachována a nenarušována povaha funkčního rezidenčního území, jehož je součástí.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Obec Květnice nemá platnou územně plánovací dokumentaci. Platnost územního plánu včetně jeho změn byla ukončena k 31. 12. 2010, a to z důvodu, že tato platnost byla v původní dokumentaci tímto způsobem omezena. Podatel se tedy nemůže odvolávat na platný územní plán, jelikož neexistuje.

Plocha byla vymezena jako soukromá zeleň nejen na základě údajů z katastru nemovitostí, ale také z důvodů možnosti řešení soukromé zeleně tak, aby zde byla zlepšena rezidenční funkčnost stávajícího území. Zároveň nebylo možné již vymezovat další zastavitelné plochy, které by navyšovaly další zástavbu v obci Květnice. Do územního plánu byly zařazeny plochy, které již mají platná rozhodnutí, popř. zde byla zahájena na základě povolení výstavba. Minimálně byly doplněny plochy, které pouze doplnily proluky v zástavbě, popř. byly vymezeny plochy pro jiný účel než pro bytovou výstavbu.

P07 – Zuzana Kopecká, Vokovická 685/14, 160 00 Praha 6, Tomáš Kopecký, Bělušická 1323, 190 00 Praha 9 ze dne 20. 5. 2015, doručeno dne 25. 5. 2015

Citace: „Podatelé jsou vlastníci pozemku parc. č. 592/8 v k. ú. Květnice, obec Květnice. Tato nemovitost je součástí rezidenčního území, a je tak ovlivněna územním rozhodnutím č. j. K/10063/06/SU/Bul ze dne

10. 4. 2007 o umístění stavby - Květnice - Nad Rybníkem - 23 rodinných domů vč. inženýrských sítí.

Veřejnou vyhláškou obce Květnice č. j. 363/2014 ze dne 10. 4. 2015 bylo na den 12. 5. 2015 svoláno veřejné projednání návrhu územního plánu.

V souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona podávají vlastníci dotčených nemovitostí v zákonné lhůtě tyto námítky proti jinému označení pozemku v jejich vlastnictví.

Pozemek parc. č. 592/8 je nově v návrhu územního plánu označen jako soukromá zeleň. Takové nové zařazení pozemku je však zcela v rozporu s v současnosti platným územním plánem, který předmětný pozemek eviduje jako ostatní plochu, zahradu, ornou půdu, tedy v režimu zastavitelného území.

Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1 /2009-120 je možné omezit vlastníky pozemků na jejich vlastnických právech pouze za předpokladu, že tyto zásahy nepřesáhnou spravedlivou míru. Pouze v takovém případě se nevyžaduje souhlas dotčených vlastníků.

V daném případě předmětného pozemku se však jedná o zásadní změnu využití území, v jejímž důsledku dochází k zásadnímu omezujícímu zásahu do ústavně zaručených vlastnických práv vlastníků předmětné nemovitosti. Navrhovaná změna je bez pochyby i v rozporu se zásadami územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně. S ohledem na tyto skutečnosti představují namítané změny nepřípustné omezení vlastnického práva k tomuto pozemku, v důsledku čehož by došlo k jeho znehodnocení.

Za takové situace je tedy k namítané změně třeba předchozího souhlasu vlastníků dotčené nemovitosti, kteří však takový souhlas nikdy neudělili.

Z tohoto důvodu tak vlastníci pozemku s namítanou změnu nesouhlasí a žádají, aby předmětným pozemek byl označen jako zastavitelné území tak, aby byla zachována a nenarušována povaha funkčního rezidenčního území, jehož je součástí.“

Připomínce se nevychovuje.

Vyhodnocení: Obec Květnice nemá platnou územně plánovací dokumentaci. Platnost územního plánu včetně jeho změn byla ukončena k 31. 12. 2010, a to z důvodu, že tato platnost byla v původní dokumentaci tímto způsobem omezena. Podatel se tedy nemůže odvolávat na platný územní plán, jelikož neexistuje.

Plocha byla vymezena jako soukromá zeleň nejen na základě údajů z katastru nemovitostí, ale také z důvodů možnosti řešení soukromé zeleně tak, aby zde byla zlepšena rezidenční funkčnost stávajícího území. Zároveň nebylo možné již vymezovat další zastavitelné plochy, které by navyšovaly další zástavbu v obci Květnice. Do územního plánu byly zařazeny plochy, které již mají platná rozhodnutí, popř. zde byla zahájena na základě povolení výstavba. Minimálně byly doplněny plochy, které pouze doplnily proluky v zástavbě, popř. byly vymezeny plochy pro jiný účel než pro bytovou výstavbu.

Doručená stanoviska k návrhu vyhodnocení námitek a připomínek:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 58115/2015 ze dne 18. 12. 2015

Citace: „

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) obdržela žádost o stanovisko k návrhu vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu Územního plánu Květnice. K předloženým námitkám KHS nemá připomínku.“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. MB-4-1/2015/ÚP-76 ze dne 4. 1. 2016

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 7. 12. 2015 a předkládá pro zapracování do územního plánu následující požadavky:

Námitka N09 se dotýká námi řešené oblasti - komunikace a z toho důvodu upozorňujeme, že nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110:2006 (Projektování místních komunikací - leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky MV č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn. délka hasičského vozidla je cca 11 000 mm). Případné výhybny zřizované na

obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel musí být projektovány podle článku 14.2 3 ČSN 736110:2006 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.“

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Praha východ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7

Citace: „Pokud se pořizovatel územního plánu vypořádá s námitkami a připomínkami bez kontraverze s naším výše uvedeným požadavkem, není na straně pozemkového úřadu důvodu, pro který by způsob vypořádání se s námitkami a připomínkami rozporoval či negoval.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, nám. Republiky 3, 110 00 Praha 1, čj. 100/69208/2015 ze dne 13. 1. 2015

Citace: „Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, jako orgán státní správy ochrany přírody a krajiny místně příslušný podle zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s rozšířenou působností, dále pak vyhlášky č. 388/2002 Sb., o stanovení obvodů obcí s rozšířenou působností a věcně příslušný podle ust. § 10 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů a ust. § 77 zákona ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dává k předloženému návrhu toto stanovisko:

K vypořádání námitek nemáme zásadní připomínky. U námítky NO3 je chybně uvedeno, že občanská vybavenost je umísťována v lokálním biocentru; jedná se o plochu přimykající se k nadregionálnímu biokoridoru při zachování jeho šíře v minimálním parametru (40 m), lokální biocentrum navazuje dále po toku Výmoly. K námitce N13 uvádíme, že význam zeleného pruhu lemujícího plochu Z09 (plocha K02) je z pohledu vlivu na krajinný ráz nezpochybnitelný (z jižní, západní i severní strany), ať už v kategorii ZV či ZS.“

Připomínky obce Květnice:

- na ploše Z 09 mezi hranicí katastrálních území Květnice a Sibřina bude navržena komunikace, která bude umožňovat obslužnost přilehlých území obou obcí včetně možnosti připojení na inženýrské sítě,
- RP2 – bude doplněna podmínka umístění vodojemu v zastavitelné ploše Z 09