

# REGULAČNÍ PLÁN

## KVĚTNICE

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

# REGULAČNÍ PLÁN KVĚTNICE

09/2025

## Záznam o účinnosti

Vydal:	Zastupitelstvo obce Květnice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Eva Táborská
Podpis:	otisk úředního razítka:

## Údaje o zpracovateli dokumentace

Hlavní architekt:	Cesidio del Río, Cesidio García
Zpracovatel:	Architekti Headhand s.r.o. U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 architekti@headhand.cz, +420 222 310 403 IČO: 28919807, číslo datové schránky: grdeiy6
Autorský kolektiv:	Urbanismus, koordinace: Ing. arch. Miroslav Šajtar Doprava: Ing. Tomáš Vejražka Vodohospodářská infrastruktura: Ing. Miroslav Procházka Elektrotechnická infrastruktura: Ing. Martin Čížek
Autorizovaný architekt:	Ing. arch. Miroslav Šajtar, autorizace ČKA 04 362
Podpis:	otisk úředního razítka:

# ODŮVODNĚNÍ regulačního plánu

## a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byla investorem podána žádost o vydání regulačního plánu na žádost. Před 1. 7. 2024 nebylo zahájeno veřejné projednání.

V souladu s metodickým doporučením Ministerstva pro místní rozvoj byla žádost o vydání vyhodnocena jako podnět na pořízení regulačního plánu.

Obec usnesením č. 2024/04/17 ze dne 11. 9. 2024 rozhodla o pořízení regulačního plánu. Návrh byl na základě pokynů pořizovatele upraven a uveden do souladu s novou legislativou. Na základě posouzení upravené dokumentace pořizovatelem a určeným zastupitelem došlo k oznámení termínu konání společného jednání a veřejného projednání. Společné jednání se konalo dne 19. 3. 2025 v 17:00 v budově obecního úřadu. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů doručených ke společnému jednání je součástí odůvodnění.

Veřejné projednání bylo v souladu s § 93 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. OSSÚÚPPP-24482/2025-PALEV na úřední desce Pořizovatele a obce Květnice. Veřejné projednání se konalo dne 19. 3. 2025 v 18:00 v budově MŠ Květnice. Do stanoveného data 3. 4. 2025 byly doručeny připomínky veřejnosti, které jsou vyhodnoceny v odůvodnění.

Na základě výše uvedeného byl Regulační plán RP 1 Květnice předložen zastupitelstvu obce k vydání.

## b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona

Návrh regulačního plánu vychází z cílů komplexního řešení využití území. Revitalizací zemědělského brownfieldu, stavebně uzavřeného do intravilánu obce, stanovuje zásady pro přednostní využití této transformační plochy, přičemž respektuje požadavky na harmonické zasazení záměru do kontextu okolního vystavěného prostředí.

Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění, O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Návrh regulačního plánu svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídá příloze č. 9 zákona a je v souladu s výše uvedenými právními předpisy.

## c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Do stanoveného data obdržel Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jako pořizovatel následující stanoviska:

**1. Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I**

adresa: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4  
datum doručení: 28.03.2025  
spisová značka DO: ZN/MZP/2025/210/43  
číslo jednací: OSÚÚPPP-38691/2025-PALEV

Citace:

*„Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:*

*Z pohledu výše uvedených předpisů se v zájmovém území nevyskytují žádné limity.*

*Proto proti návrhu regulačního plánu RP1 nemáme žádné námitky.“*

**Vyhodnocení: vzato na vědomí**

**2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**

adresa: Tychonova 1, 160 01 Praha 6, IDDS: hjyaavk  
datum doručení: 24.03.2025  
spisová značka DO: 189135/2025-1322/OÚZPHA  
číslo jednací: OSÚÚPPP-36086-PALEV

Citace:

*„Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti MO, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.*

*Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:*

*– OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.*

*Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.*

*Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:*

*– LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb 2 s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.*

*Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé území je situováno ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu“.*

*Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).*

*Na celém řešeném území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:*

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy*
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů*
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů*
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)*
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,*
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu*
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,*
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice*
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany*

*Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.*

*Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.*

*Regulační plán Květnice (RP1) na pozemcích p. č. st. 57/1, p. č. st. 57/2, p. č. st. 57/3, p. č. st. 125, p. č. st. 129, p. č. st. 130, p. č. 562/1 (část), p. č. 562/2, p. č. 562/3, p. č. 562/4 (část), p. č. 570/14, p. č. 570/24, p. č. 574/2, p. č. 695/4, p. č. 695/5, p. č. 734/1, p. č. 734/4, p. č. 734/5, p. č. 745/1 (část), p. č. 745/9, p. č. 753/1 (část), p. č. 753/17, p. č. 753/18 (část), p. č. 754/9 (část), p. č. 560/1, p. č. 560/20, p. č. 562/1, p. č. 565/4, p. č. 581/1, p. č. 695/6, p. č. 735, p. č. 743/1, p. č. 743/2 a p. č. 743/3 v k. ú. Květnice vymezuje plochy pro bydlení v bytových domech (o výšce nejvyšších bytových domů D a F 13,6 m n. t.), plochy bydlení v rodinných domech (o výšce 8,5 m n. t.), plochy veřejných prostranství, plochy veřejné občanské vybavenosti, plochy sídelní zeleně a plochy dopravní a technické infrastruktury.*

*Ministerstvo obrany požaduje výše uvedená vymezená území, kterými je dotčeno území řešené regulačním plánem, zapracovat do textové části návrhu regulačního plánu a textovou poznámkou do grafické části.“*

**Vyhodnocení: Poznámka byla zpracovatelem doplněna do příslušné textové části a do legendy koordinačního výkresu regulačního plánu.**

#### **4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví**

adresa: Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4  
datum doručení: 13.03.2025  
spisová značka DO: MPO 25801/2025  
číslo jednací: OSÚÚPPP-31586/2025-PALEV

Citace:

*„S návrhem výše uvedeného Regulačního plánu souhlasíme bez připomínek.“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

#### **7. Ministerstvo Vnitra**

adresa: Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, IDDS: 6bnaawp  
datum doručení: 31.03.2025  
spisová značka DO: MV- 31242-12/OSM-2022  
číslo jednací: OSÚÚPPP-39094/2025-PALEV

Citace:

*„V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Regulačního plánu RP1 Květnice neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

#### **9. Středočeský kraj, koordinované stanovisko**

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf  
datum doručení: 18.03.2025  
spisová značka DO: SZ\_035933/2025/KUSK  
číslo jednací: OSÚÚPPP-33434/2025-PALEV

Citace:

Odbor životního prostředí a zemědělství

*„dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, 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, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu regulačního plánu RP1 Květnice připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

Odbor dopravy

*„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 příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu regulačního plánu RP1 Květnice nemá připomínky.“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

Odbor kultury a památkové péče

*„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k návrhu regulačního plánu RP1 Květnice, a proto nemá připomínky.“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

### **13. Krajská hygienická stanice**

adresa: Dittrichova 17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcaie  
datum doručení: 25.03.2025  
spisová značka DO: S-KHSSC 12945/2025  
číslo jednací: OSÚÚPPP-36598/2025-PALEV

Citace:

*„s návrhem Regulačního plánu RP1 Květnice se souhlasí“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

### **14. Hasičský záchranný sbor**

adresa: Dittrichova 17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcaie  
datum doručení: 26.03.2025

spisová značka DO: HSKL- 1768-2/2025- MB  
číslo jednací: OSÚÚPPP-37262/2025-PALEV

Citace:

*„Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

**16. Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského**

adresa: Kozí 4, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf  
datum doručení: 04.03.2025  
spisová značka DO: SBS 09809/2025/OBÚ-02/1  
číslo jednací: OSÚÚPPP-26672/2025-PALEV

Citace:

*„Souhlasné stanovisko k návrhu regulačního plánu Květnice RP1 dle § 94 stavebního zákona.“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

**18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí**

adresa: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 2, IDDS: c5hb7xy  
datum doručení: 01.04.2025  
spisová značka DO: OŽP-7638/2025-HUZIV  
číslo jednací: OSÚÚPPP-40007/2025-PALEV

Citace:

orgán státní správy lesů (SSL) příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích (Ing. Andrea Čadilová, tel. 326 653 851):

*„Bez připomínek.“*

orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (Mgr. Hana Hubálková, tel. 326 653 863):

*„K návrhu RP nemáme zásadní připomínky. V rámci následných povolovacích procesů bude v rámci jednotného environmentálního stanoviska řešena adekvátní náhradní výsadba za kácené dřeviny, které v dotčeném prostoru v současnosti rostou. K navrženým sadovým úpravám nemáme námitky, náhradní výsadba bude kvantifikována tak, aby nahradila ekologickou újmu vzniklou kácením (i na náhradních pozemcích mimo dotčený prostor).“*

vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vodní zákon (Eva Hamalčíková, tel. 326 653 860):

*„1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.*

*2. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu.*



3. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
4. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění. Navrženo a vyznačeno musí být ochranné pásmo plánované ČOV.
5. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky, a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. Zástavba v těchto případech bude projednána se správcem vodních toků, tj. s Povodím Labe, státní podnik, včetně veškerých zaústění do recipientu.
6. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. U vodního toku Výmola je stanoveno záplavové území. V aktivní zóně se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění). V aktivní zóně záplavového území nesmí být plánována žádná zástavba. Území ohrožená povodněmi je třeba bezpodmínečně v grafické části zakreslit.
7. Odkanalizování a zásobování vodou určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).
8. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody.
9. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních. Potom odvodnění plochy přes tato zařízení musí být s celistvým povrchem.
10. Příp. navržené TS budou náležitě zajištěny proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.
11. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcem, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.
12. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.
13. Musí být respektováno ochranné pásmo vodního zdroje situovaného na pozemku č. parc. 570/12 v k. ú. Květnice.“

orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) příslušný podle ust. § 15 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Ing. Marie Nováková, tel. 326 653 868):  
„Bez připomínek.“

orgán odpadového hospodářství příslušný podle ust. § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Petra Fousková, tel. 326 653 858):  
„Bez připomínek.“

Vyhodnocení: stanovisko orgánu státní správy lesů, orgánu ochrany přírody a krajiny, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a orgánu odpadového hospodářství vzato na vědomí.

Ke stanovisku vodoprávního úřadu:

1. Navrženým řešením za využití modrozelené infrastruktury na veřejných pozemcích a retenční nádrže na dešťové stoce dojde k výraznému snížení odtoku dešťových vod z území.
2. Odpadní vody jsou odvedeny na místní čistírnu odpadních vod (ČOV, která byla v roce 2019 intenzifikována). Řešené území bude zásobováno vodou připojením na stávající a nově budované vodovodní řady.
3. U samostatně stojících rodinných domů budou veškeré dešťové vody při návrhové srážce likvidovány na pozemcích. Stejný způsob likvidace bude i u bytových domů. Pokud nebude možné vsáknout celou srážku, tak likvidace dešťových vod bude probíhat pomocí retenčně-vsakovací nádrže s regulovaným odtokem do nově vybudované dešťové kanalizace. Dešťové vody z veřejných zpevněných ploch budou likvidovány převážně pomocí modrozelené infrastruktury v pásích zeleně se stromy. Odvodnění stávající komunikací zůstane beze změny. Odtok z retenční nádrže je pomocí dešťové stoky veden mezi hrází Mlýnského rybníka a bývalého mlýna a pod hrází je zaústěna do potoka Výmola. Navrženým řešením za využití modrozelené infrastruktury na veřejných pozemcích a retenční nádrže na dešťové stoce dojde k výraznému snížení odtoku dešťových vod z území. Konečné řešení likvidace srážkových od bude řešeno v dokumentaci pro povolení záměru v závislosti na technických podmínkách v území.
4. Ochranná pásma jsou respektována. V řešeném území není plánována výstavba ČOV. Požadavek vodoprávního úřadu na návrh a vyznačení ochranného pásma plánované ČOV je bezpředmětný.
5. Návrh byl projednán se správcem vodního toku Povodí Labe, s.p. Případné zásahy do části pozemků do 6 m od břehové stany budou se správcem povodí projednány v navazujících řízeních.
6. Plocha řešeného území se nachází mimo stanovené záplavové území a vymezenou aktivní záplavovou zónu. V záplavovém území ani aktivní zóně záplavového území nejsou navrhovány žádné stavby. Záplavové území je zakresleno v koordinační výkrese regulačního plánu.
7. Řízení o návrhu regulačního plánu není řízením o návrhu územního plánu. Informace je bezpředmětná a netýká se projednávaného návrhu regulačního plánu.
8. Zajištění dostatečného bilančního příslibu vody není předmětem řešení návrhu regulačního plánu.
9. viz bod 3.
10. Navržené trafostanice budou umístěny v souladu s veškerými požadavky.
11. Dle dostupných podkladů nejsou na pozemcích v řešeném území umístěny meliorační nebo závlahová zařízení. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.
12. Není řešením regulačního plánu. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. Při přípravě navazujících projektových dokumentacích budou dodrženy ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.
13. Ochranné pásmo vodního zdroje na pozemku parc. č. 570/12 v k. ú. Květnice bude respektováno. Ochranné pásmo je zakresleno v koordinačním výkrese regulačního plánu.

## d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

### **Soulad regulačního plánu s Politikou územního rozvoje**

Platná Politika územního rozvoje je závazným dokumentem pro územně plánovací činnost. Podle sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Změny č. 8 Politiky územního rozvoje ČR, zveřejněného dne 30. 9. 2025 ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv pod č. 366/2025, nabývá Změna č. 8 účinnosti od 1. 10. 2025.

#### **Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.**

Návrh regulačního plánu naplňuje úkoly pro územní plánování, neboť v řešení problémů suburbanizace – koncepčním způsobem rozvíjí principy Politiky. Návrhem dochází k založení nového municipálního centra, a to nikoliv v rozvojových plochách formou extenzivního rozvoje do krajiny, ale transformací stávajícího brownfieldu uchovaného v centrální části obce. Při tom je významný podíl nově budovaných ploch určený pro stavby občanského vybavení, čímž jsou dány podmínky nejen k saturaci potřeb kvalitního příměstského bydlení v širším zázemí Prahy v samotném řešeném území, ale i ke zlepšení kvality služeb celé obce, v poslední dekádě zasažené negativními suburbanizačními vlivy. V rámci revitalizace dochází k zachování a obnově dominanty obce – bývalé vily č. p. 14, která se svým charakterem vymyká z kontextu okolní zástavby.

#### **Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.**

Návrh řeší požadavky kladené na územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích v souladu s platnou legislativou a důrazem na snižování odtoku srážkových vod z území; ve vztahu k vodním tokům a plochám umožňuje zlepšení podmínek pro renaturaci břehových partií Mlýnského rybníka.

#### **Řešené území je součástí specifické oblasti SOB10 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.**

Z hlediska úkolů pro územní plánování je možnost uplatnění politiky této specifické oblasti pomocí nástrojů regulačního plánu omezená – regulační plán nicméně zároveň nestanovuje žádné omezující podmínky pro umístění fotovoltaických prvků na střechách ani fasádách navrhovaných budov.

#### **Řešené území je součástí specifické oblasti SOB11 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.**

Řešené území se nachází výhradně v intravilánu obce, mimo potenciální zájmové lokality oblastí zrychleného zavádění OZE z větrné energie.

Liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, stanovené Politikou územního rozvoje, nemají na území řešené regulačním plánem vliv.

## Soulad regulačního plánu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy.

Na území obce Květnice zasahuje veřejně prospěšné opatření nadregionálního biokoridoru č. NRBK 27-5 „Voděradské bučiny (27) – Vidrholec (5)“. Toto opatření je součástí územního systému ekologické stability vymezeného Územním rozvojovým plánem podél toku řeky Výmoly. Území řešeného tímto regulačním plánem se prvek ÚSES dotýká podél východní hranice; řešený návrh není s nadregionálním ÚSES v rozporu, vytváří podmínky pro harmonický průchod systému ekologické stability intravilánem obce.

## Soulad regulačního plánu se Zásadami územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (16. aktualizace) byly vydány dne 31. 3. 2025 usnesením č. 0040-04/2025/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje a nabýly účinnosti dne 26. 6. 2025.

Území řešené regulačním plánem má souvislost s plochou a koridorem nadmístního významu – „Přeložka silnice I/12“, který se nachází severním směrem ve vzdálenosti cca. 800 m. Stávající silnice III/01212 se totiž po vybudování MÚK Květnice na překládané trase I/12 stane hlavní přístupovou silnicí do obce Květnice i dalších sídel, spádovaných na tuto MÚK. Řešením navrhovaným regulačním plánem dojde k odstranění prostorové kongesce současné trasy, ke zvýšení bezpečnosti a zlepšení plynulosti provozu na této komunikaci. Trasování překládané komunikace III/01212 zlepšuje lokální podmínky pro průchod komunikace územím a neklade požadavky na další související úseky komunikačního skeletu.

Zásady územního rozvoje pro územně plánovací dokumentaci řešeného území neukládají žádné bezprostřední úkoly.

## Soulad regulačního plánu s územním plánem

Územní plán Květnice byl vydán opatřením obecné povahy č. 1/2017, které nabylo účinnosti dne 15. 4. 2017. Aktuální znění územně plánovací dokumentace je po změně č. 2 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 11. 8. 2021.

Řešené území zahrnuje plochy přestavby P02 a P03. Pro obě plochy je vyžadována podrobnější územně plánovací dokumentace, jíž je tento regulační plán na žádost.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití SK, DS, PV, ZS a ZV. Funkční a prostorové regulativy jednotlivých ploch jsou uvedeny níže.

### **SK SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční**

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

▣ **plochy smíšené obytné - pro bydlení a občanskou vybavenost.**

Přípustné využití:

▣ **pozemky související dopravní a technické infrastruktury;**

☐ **pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.**

*Nepřípustné využití:*

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

☐ **stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušivé provozy.**

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:*

☐ **nejsou vymezeny.**

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

☐ **maximálně 3 nadzemní podlaží;**

☐ **míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):**

– **min. index zeleně 0,3.**

V ploše SK jsou umísťovány rodinné domy, bytové domy a objekt veřejné vybavenosti. Dále pak pozemky související technické a dopravní infrastruktury, vč. podzemních garáží. Stavby snižující kvalitu prostředí nejsou navrhovány, výrobní ani skladovací činnost nejsou účelem užívání žádného z objektů.

Podmínky prostorového uspořádání jsou splněny. Žádný z objektů nepřesahuje 3 nadzemní podlaží stanovená regulativem, objekty mají max. 2 nadzemní podlaží a podkroví; rodinné domy mají 2 nadzemní podlaží. Výjimkou je pouze stávající objekt vily o podlažnosti 4 nadzemní podlaží a podkroví, který pochází z doby před nabytím platnosti současné právní úpravy – podle platného zápisu v katastru nemovitostí se jedná o stavbu pro bydlení bez rozlišení, dle současných předpisů (§13 zákona č. 283/2021 Sb.) se jedná o bytový dům. Navrhované úpravy této stavby nevyvolají změnu jeho parametrů nad rámec prostorových regulativů stanovených územním plánem.

Jednotlivé pozemky jsou vymezovány v rámci funkčních ploch; v případě přesahu do jiné funkční plochy (plochy ZS) není příslušná část v ploše ZS započítávána do plochy pozemku ani plochy zeleně.

Index zeleně je dodržen následujícím způsobem:

Území stavebních pozemků	Výměra	Rozloha zeleně [m2]	Index zeleně
A-B	2518	761	0,3
C-E	3734	1195	0,32
D-F-G	5823	1767	0,3
H1	450	286	0,64
H2	485	301	0,62
H3	472	307	0,65
H4	494	330	0,67
H5	529	375	0,71
H6	450	200	0,44
H7	457	183	0,4
H8	450	180	0,4
H9	450	180	0,4

H10	454	284	0,63
H11	494	333	0,67
H12	470	302	0,64
H13	485	324	0,67
H14	453	284	0,63
H15	3157	1216	0,39

Všechny jednotlivé pozemky splňují požadavek indexu zeleně min. 0,3.

#### **DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční**

(subtyp §9 vyhlášky 501/2006 Sb.)

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

☐ *samostatně vymezené plochy silniční dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch, navrhované liniové stavby jsou v územním plánu zpravidla vyjádřeny formou koridoru.*

*Přípustné využití:*

- ☐ *pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací;*
- ☐ *pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovodné a izolační zeleně, chodníky, parkovací stání, zastávky;*
- ☐ *plochy garáží a parkingů;*
- ☐ *pozemky související dopravní a technické infrastruktury;*
- ☐ *pozemky ostatních veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.*

*Nepřípustné využití:*

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ☐ *není stanoveno.*

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:*

- ☐ *není určeno.*

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

- ☐ *výšková regulace zástavby:*

- *nová zástavba bude vždy řešena jako přízemní;*
  - *dopravní infrastruktura bude řešena způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany.*

V ploše DS je zčásti (v jižním úseku) umísťována rekonstruovaná ulice Na Ladech; v severním úseku (navržená přeložka silničního tělesa) jsou na ploše DS umísťovány plochy veřejných prostranství, která splňují funkční definici plochy.

V ploše DS není umísťována žádná zástavba pozemními stavbami, sjízdnost pro vozidla IZS je zajištěna komunikací v nové trase s komfortními šířkovými a rozhledovými parametry.

#### **ZS ZELENĚ soukromá a vyhrazená**

(§3 vyhlášky 501/2006 Sb.,)

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

☐ *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.*



*Přípustné využití:*

- ☐ *hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně*
- ☐ *vodohospodářské stavby*
- ☐ *výstavba drobných staveb pro rekreaci a sport charakteru altánů a přístřešků;*
- ☐ *dětská hřiště;*
- ☐ *pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch nebo úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací.*

*Nepřípustné využití:*

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ☐ *bydlení;*
- ☐ *výroba a skladování;*
- ☐ *občanská vybavenost.*

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:*

- ☐ *není stanoveno.*

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

- ☐ *výstavba drobných staveb omezena výškově na přízemní stavby a zastavěnou plochu do 25 m<sup>2</sup>;*
- ☐ *na pozemcích náležejícím k rodinným domům a stavbám rodinné rekreace lze umístit :*
  - *stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;*
  - *stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;*
  - *zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;*
    - *bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.*

Plochy ZS v řešeném území představují jednak zahradu na jihovýchodním cípu vily, dále pak pás podél ulice řeřichová v severní části území. V jižní ploše ZS je umístěna oplocená zahrada objektu A (soukromá zeleň); dále pak do plochy zasahuje překládaná komunikace Na Ladech a její příslušenství, které naplňují definici přípustného využití (jedná se o úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací, které k ploše bezprostředně přiléhají).

Plocha ZS v severní části je zčásti určena k využití jako zahrada objektu E, dále je na ní umístěna rampa sjezdu do garáže (dopravní infrastruktura pro napojení sousední funkční plochy ZS) a vyhrazené sportoviště (stavba pro rekreaci a sport; samotné vybavení sportoviště není předmětem umístění v rámci této dokumentace).

## **ZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň**

**(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)**

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

- ☐ *plochy zeleně parkového charakteru umístěné na veřejných prostranstvích.*

*Přípustné využití:*

- ☐ *pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství;*
- ☐ *plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a v zastavitelných plochách (veřejná zeleň);*
- ☐ *pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*

*Nepřípustné využití:*

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ☐ *bydlení;*

- ☐ výroba a skladování;
- ☐ rekreace.

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného a životního prostředí:*

- ☐ pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

- ☐ výšková regulace zástavby:
  - není stanovena.
- ☐ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

Plocha ZV tvoří menší trojúhelníkový cíp v centrální části území. V ploše je umístěna veřejná zeleň přiléhající k náměstí, dále pak pěší plochy veřejných chodníků zajišťující prostupnost a přístupnost území a rampový sjezd do veřejné podzemní garáže) naplňující definici „pozemek související dopravní infrastruktury“, neboť se jedná o veřejné zařízení, sloužící všem návštěvníkům území).

## **PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

**(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)**

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

- ☐ **plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství.**

*Přípustné využití:*

- ☐ **pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné zeleně;**
- ☐ **pozemky související dopravní a technické infrastruktury.**

*Nepřípustné využití:*

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ☐ bydlení;
- ☐ výroba a skladování;
- ☐ individuální rekreace.

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:*

- ☐ pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

- ☐ výšková regulace zástavby:
  - není stanovena.
- ☐ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

Plochy veřejných prostranství v řešeném území představují síť stávajících veřejných prostranství, regulačním plánem je potvrzeno jejich užívání a jsou na ně umísťovány výhradně stavby komunikací, jejich příslušenství a veřejné zeleně.

Územní plán pro celé území obce dále upravuje podmínky pro umísťování občanské vybavenosti, a to ustanovením kap. d.3):

c) Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20% podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení; s výjimkou plochy P02, kde se stanovuje podíl v minimální výši 10%.



Jelikož řešené území v rozsahu přestavbových ploch P02 a P03 je zahrnuto do ploch SK, regulativ se uplatňuje následujícím způsobem:

Plocha	Objekt	Hrubé podlažní plochy celkem [m2]	Čisté podlažní plochy celkem [m2]	- z toho plocha vybavenosti [m2]
P02	A1	869	652	
	A2	2172	1629	
	B	1107	830	
	C	3619	2714	
	D	2764	2073	625
	E	2381	1786	
	F	3715	2786	888
	G	480	360	360
	<b>CELKEM</b>	<b>17107</b>	<b>12830</b>	<b>1872</b>
P03	H1-14	3780	2835	0
	H15	3323	2492	1057
	<b>CELKEM</b>	<b>7020</b>	<b>5327</b>	<b>1057</b>

V ploše P02 činí podíl čistých ploch veřejné vybavenosti  $1872 \text{ m}^2 / 12\,830 \text{ m}^2 = 15 \%$ . Požadavek na občanskou vybavenost v ploše P02 v rozsahu min. 10% (ustanovení kapitoly d.3 c) územního plánu Květnice) je splněn.

V ploše P03 činí podíl čistých ploch veřejné vybavenosti  $1057 \text{ m}^2 / 5327 \text{ m}^2 = 20 \%$ . Požadavek na občanskou vybavenost v ploše P03 v rozsahu min. 20% (ustanovení kapitoly d.3 c) územního plánu Květnice) je splněn.

### Soulad regulačního plánu s výsledkem referenda (2022)

Níže uvedené vyhodnocení posuzuje soulad předložené úpravy s výsledky místního referenda, konaného ve dnech 23. a 24. 9. 2022. Referenda se účastnilo 650 voličů z celkového počtu 1237 zapsaných voličů, z toho bylo odevzdáno 641 platných hlasů (účast 51,82 %). V referendu bylo kladeno celkem 5 otázek.

**Otázka č. 1:** Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice podnikalo další kroky směřující k zabránění demolici vily v centru obce v jihovýchodní části pozemku 57/1? (závěr referenda – platná odpověď: ANO)

Návrh regulačního plánu zachovává objekt vily č.p. 14 v jihovýchodní části pozemku parc. č. 57/1 a vytváří podmínky pro její revitalizaci v existujícím hmotovém uspořádání.

**Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.**

**Otázka č. 2:** Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?

**PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce, musí obsahovat podmínku, že PLOCHÉ STŘECHY jsou NEPŘÍPUSTNÉ. (závěr referenda – platná odpověď: ANO)**

Navrhované objekty sloužící pro bydlení jsou zastřešeny sedlovými střechami. Plochá střecha je v území přípustná a umisťovaná u objektu G – objektu základní občanské vybavenosti, který není stavbou pro bydlení.

Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.

**Otázka č. 3:**

**Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?**

**PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce musí obsahovat podmínku MAXIMÁLNĚ DVOU NADZEMNÍCH PODLAŽÍ s možným obytným podkrovím? (závěr referenda – platná odpověď: ANO)**

Všechny bytové domy jsou navrženy s podlažností 2 nadzemních podlaží a obytného podkroví. Výjimku tvoří stávající objekt vily č.p. 14, který je existující stavbou o 3 nadzemních podlažích a podkroví a jehož zachování v původním objemu je vyžadováno dle otázky referenda č. 1; v případě pochybností o případné vnitřní rozpornosti s otázkou č. 1 lze dovodit, že otázka č. 3 je směřována na nově umisťované stavby, nikoliv na revitalizaci objektů stávajících.

Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.

**Otázka č. 4:**

**Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?**

**PRO POLYFUNKČNÍ DOMY, tedy domy s více než 50 % čisté podlahové plochy občanské vybavenosti, na plochách SK, což jsou plochy smíšené obytné komerční určené pro bydlení a občanskou vybavenost, mohly zůstat ZACHOVÁNY PLOCHÉ STŘECHY s podmínkou, že pokud se bude jednat o podlaží třetí, musí jít o souměrně ustoupené podlaží, přičemž plocha tohoto podlaží musí být nejméně o 20 % menší, než je plocha prvního nadzemního podlaží. (závěr referenda – platná odpověď: NE)**

Polyfunkční domy ve smyslu uvedené definice (domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti) nejsou v území řešeném regulačním plánem navrhovány, výsledek hlasování nemá vliv na návrh regulačního plánu.

**Otázka č. 5:**

**Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?**

**PRO POLYFUNKČNÍ DOMY, tedy domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti, na plochách SK, což jsou plochy smíšené obytné komerční určené pro bydlení a občanskou vybavenost, mohly zůstat ZACHOVÁNY TŘI NADZEMNÍ PODLAŽÍ s podmínkou, že pokud se bude jednat o podlaží třetí, musí jít o obytné podkroví, nebo souměrně ustoupené podlaží o nejméně 20 % než je plocha prvního nadzemního podlaží? (závěr referenda – platná odpověď: NE)**

Polyfunkční domy ve smyslu uvedené definice (domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti) nejsou v území řešeném regulačním plánem navrhovány, výsledek hlasování nemá vliv na návrh regulačního plánu.

## e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny

Regulační plán vychází ze zadání, které bylo zpracováno podle předešlé právní úpravy (zákon č. 183/2006 Sb.) na základě podmínek stanovených pro regulační plán na žádost územním plánem Květnice, vydaným opatřením obecné povahy č. 1/2017 ze dne 30. 3. 2017.

Splnění zadání regulačního plánu je zhodnoceno dle jednotlivých bodů níže:

### *1. Vymezení řešeného území*

*Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno prostorem mezi ulicemi Koniklecová, K Sibřině, Na Ladech a Řeřichová a je zobrazeno ve Výkrese základního členění (I.1).*

Řešené území odpovídá vymezení provedenému v grafické části územního plánu. S ohledem na charakter dokumentace je v hlavním výkrese regulačního plánu zaznačeno samostatně řešené území a samostatně území dotčené stavbami související dopravní a technické infrastruktury. Budovy jsou regulovány a umísťovány výhradně v rozsahu řešeného území. V oblasti území dotčeného stavbami související dopravní a technické infrastruktury jsou umísťovány výhradně prvky technické infrastruktury a úpravy veřejných prostranství, vyvolané potřebou přestavby ploch P02 a P03.

### *2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití*

*Regulační plán musí obsahovat plochy:*

- <sup>w</sup> Bydlení;*
- <sup>w</sup> Veřejných prostranství;*
- <sup>w</sup> Veřejné občanské vybavenosti;*
- <sup>w</sup> Sídelní zeleně;*
- <sup>w</sup> Dopravní a technické infrastruktury.*

*Dále může regulační plán vymezovat plochy:*

- <sup>w</sup> Komerční občanské vybavenosti;*
- <sup>w</sup> Pro sport a tělovýchovu.*

Regulační plán obsahuje zadáním požadované povinné využití pozemků. Jako pozemky pro bydlení jsou vymezeny pozemky objektů A-F a H15, neboť se jedná o domy s převládající bytovou funkcí, dále pak pozemky rodinných domů H1-H14. Pozemky veřejných prostranství zahrnují veřejná prostranství ulic a náměstí. Pozemkem veřejné vybavenosti je pozemek určený pro objekt G. Jako pozemky sídelní zeleně je vymezena veřejná zeleň v prostoru centrálního náměstí.

Pozemky vyhrazené (soukromé) zeleně jsou vymezovány tam, kde tvoří samostatnou entitu vyžadovanou územním plánem, tzn. v případě zahrady vily č.p. 14 a dále při severním okraji řešeného území.

Samostatné plochy pro komerční občanskou vybavenost a sport a tělovýchovu nejsou vymezovány.

### *3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb*

*Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a výjimečně bodové bytové domy o maximálně 3 nadzemních podlaží tzv. viladomy. Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou obecně formulovány pro funkce BI a SM. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.*

Závazné podmínky pro výšku zástavby a stavební čáry jsou zakresleny v grafické části a jejich regulativy popsány v textové části.

Typologie zástavby – rodinné domy objekty (H1 až H14) naplňují znění §13 písm. c) stavebního zákona, podle něhož se rodinným domem rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.

Bytové domy (objekty A-F a H15) naplňují definici bytového domu dle §13 písm. b) stavebního zákona, neboť více než polovina podlahových ploch v každém z objektů je určena pro bydlení. Navrhované prostorové uspořádání objektů řeší do značné míry protichůdné požadavky na zachování urbanistického charakteru půdorysně protáhlých hmot bývalých zemědělských budov, které jsou v rozporu s „bodovými bytovými domy“, jak viladomy coby právně neurčitý pojem uvádí zadání regulačního plánu. Navržené objekty tedy sledují bodový charakter schodišťového jádra, s malým počtem jednotek (max. 18 bytových jednotek v případě domu C) a výraznou vazbou na venkovní pobytové prostory (předzahrádky, lodžie a balkony) odpovídající svým charakterem vilovému rodinnému bydlení. Jejich prostorové rozmístění zároveň sleduje původní urbanistické schéma, popřípadě co nejmenší a nejkompaktnější půdorysnou stopu pro dosažení souladu s uvedenou textací zadání.

Objekt základní občanské vybavenosti je umisťován v centrální části území, v poloze odpovídající významu veřejné budovy.

Kromě půdorysné stopy jsou objekty zapojovány do kontextu okolní zástavby také užitím šikmých střech, za účelem dosažení vhodnějšího vizuálního zapojení do kontextu sídla. Bytové objekty jsou limitovány výškou 2 nadzemních podlaží a podkroví.

Prostor někdejšího velkostatku je tvořen vlastním vnitřním dvorem čtvercového uspořádání, obestavěným ze tří stran, otevřeným směrem k jihu; tuto formaci doplňuje druhý plán pozdějšího založení, jehož hospodářské budovy na parc. č. 129 a 130 se nacházejí severním směrem od jádrového dvora. Cílem návrhu je přiblížit se urbanisticky původní formě dvora jako centra aktivit, obklopeného objekty se souvislými fasádami. Urbanistická forma náměstí je doplněna hmotou budovy H15, která dotváří jižní frontu centrálního prostoru, byť s respektem vůči původní morfologii prostoru.

Objekt A sestává ze dvou křídel propojených krčkem vjezdu do podzemních garáží. Jižní křídlo (A1) zachovává objekt historické vily včetně zaobleného arkýře, předstupujícího směrem do zahrady. Objekt je katastrálně veden jako stavba pro bydlení, jelikož pochází z doby před platností současné právní úpravy; vzhledem ke skutečnosti, že stavba má více než 2 nadzemní podlaží, jedná se z pohledu stavebního zákona o bytový dům o 3 bytových jednotkách.

Severní křídlo (A2) má charakter viladomu, navazujícího směrem do dvora (náměstí) na linii vedlejších staveb původní vily, směrem k rybníku pak spoluvytváří vytváří linii stavební čáry 18 m od břehu, kde respektuje navrženou parkovou úpravu nábřežního prostoru.

Objekt B je viladomem, doplňujícím severovýchodní nároží dvora; jedná se o půdorysně nejmenší stavbu v ploše P02, kompozičně dotvářející severovýchodní vstup do území. Objekt má 6 bytových jednotek.

Objekt D vychází z půdorysné stopy původního severního křídla velkostatku; jedná se o viladům o 8 bytových jednotkách, celý parter je určen pro vybavenost, je orientován do dvora a tvoří spolu s parterem objektu F jádro obchodní vybavenosti nového urbanistického prostoru.

Objekt F je umístěn na místě bývalých stájí; oproti původní hmotě je mírně posunut směrem na západ tak, aby bylo dosaženo širšího uličního profilu ulice Koniklecové – toto řešení je vhodné i při zachování původní výšky objektu (výška navrhovaného objektu se shoduje s hřebenem původní střechy stájí), neboť umožňuje vytvoření žádoucího odstupu navazující zástavby rodinnými domy. V parteru je umístěna obchodní vybavenost, situovaná do vnitřního dvora/náměstí.

Objekt C je viladomem na místě původní zemědělské stavby na parc. č. 130. Jedná se o objekt o třech sekcích, každá po 6 jednotkách, které jsou výškově rozčleněny a sledují tak terénní konfiguraci.

Objekt E je viladomem o 12 jednotkách, navazujícím na hmotu objektu F a na původní stopu hospodářské budovy na parc. č. 129.

Objekt H15 je navržen podél původní diagonální polní cesty a hmotově uzavírá prostor náměstí.

Rodinné domy H1–H14 jsou navrženy formou dvojdomů o 2 nadzemních podlažích, odpovídajícím obecným regulacím a charakteru okolní zástavby.

Soulad s podmínkami prostorového uspořádání funkčních ploch BI a SM (správně SK) je popsán v předešlé kapitole – soulad regulačního plánu s územním plánem.

Poměry veřejných prostranství jsou stabilizovány šířkovým uspořádáním definovaným v textové části a kótovaným v hlavním výkrese. V případě proměnných profilů je regulací stabilizován nejmenší profil.

#### *4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

*Regulační plán zajistí ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:*

- stavební objekty bývalého statku;*
- urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;*
- plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;*
- Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;*
- cenná kulturní krajina;*
- silnice III/01212.*

*Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka.*

*Regulační plán jasně vymezí veřejný prostor, který bude tvořit západní břeh Mlýnského potoka, silnice III/01212 s odstraněním kolizních míst a východní část bývalého statku. Tento prostor bude kompozičně provázán s celým areálem bývalého statku, s přilehlými obslužnými komunikacemi a plochou přestavby P03.*

*Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.*

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

V rámci zachování historické paměti místa bude provedena revitalizace objektu bývalé vily. Objekt bude ve shodě s dřívějším využitím zachován k obytným účelům. Bude zachována vnější hmota novodobého objektu o půdorysných rozměrech 12 x 22 m včetně rozšířeného 1 nadzemního podlaží s polokruhovou apsidou bývalé jídelny. Vzhledem k absenci původních interiérů bude provedena celková vnitřní přestavba a modernizace včetně úpravy vertikálních komunikací, výměny vnitřního vybavení a technického zařízení budovy. Zásahy do fasády budou omezeny na vytvoření nutných otvorů v souvislosti s vnitřními úpravami, bez změny celkového charakteru objektu.

V areálu se nachází historická studna (parc. č. 57/1, v prostoru dvora, souřadnice S-JTSK Y=-724927.40, X=-1048692.67) – k objektu nebylo dohledáno žádné vodoprávní povolení; s ohledem na uvažovanou transformaci prostoru se objekt studny nachází v místě objektu G, při detailním stavebně-technickém návrhu budovy je možné tuto studnu zakomponovat do interiéru objektu.

Veřejný prostor západního břehu Mlýnského rybníka je po vymístění nežádoucí automobilové dopravy nově tvořen pásem zelených ploch, který vychází z dřívější koncentrace vegetačních ploch a jehož realizace přispěje ke zlepšení biologických funkcí rybníka a na něj vázaného ÚSES. Součástí tohoto prostoru bude i pěší promenáda, navazující na síť pěších koridorů všech sousedních veřejných prostranství. Pěší promenáda je zokruhovaná, od břehu rybníka vstupuje do prostoru náměstí, v němž vytváří soudobou urbanistickou vrstvu – propojení všech prostor a dějů (společenského – náměstí i přírodního – rybník a navazující zeleň). Pěší promenáda je zároveň spojena s centrálním náměstím paprskem veřejného prostranství o šíři min. 6 m.

Kolizní místa na silnici III/01212 jsou zcela eliminována novou přeložkou trasy do prostoru hlavního náměstí, kudy silnice prochází v optimálních rozhledových i směrových poměrech. Na nové trase jsou vytvořeny v obou směrech autobusové zastávky pro zajištění obsluhy nového jádrového území obce, s bezkolizním zálivovým uspořádáním. Přejedání přes novou trasu silnice III/01212 zajišťují úrovnňové přechody pro pěší v místech křížení s pěší promenádou.

Urbanistická dispozice sleduje jako ústřední motiv nové náměstí – vymezené na čtvercové ploše o rozměrech cca. 65 x 65 m v doslovném prostoru bývalého velkostatku. Objekty jsou řazeny po obvodu tohoto prostoru, hmotově se jedná vesměs o stavby na protáhlém půdorysu, odpovídajícímu původnímu venkovskému urbanistickému schématu středočeské vesnice. Objekty sledují významovou linii území – v ose příjezdu se nachází na stávajícím půdorysu hlavní objekt (budova A1). Objekty C a E pak vytvářejí druhý plán, opět ve stopě stávajících hospodářských budov. Výškové uspořádání nových objektů o 2 nadzemních podlažích a podkroví sleduje římsu stávající hospodářské budovy v západní části území (viz rozvinuté řezy).

Novým vstupem do urbanistického prostoru je přemístění dnešní silnice III/01212 do vnitřní části dvora/náměstí. Toto uspořádání nicméně odpovídá historickému provozu, kdy dvůr byl postaven v ose dnešní ul. Na Ladech a primárně fungoval jako průjezdný, s druhotně vyvinutou dnešní silnicí na břehu rybníka. Ostatně zadní výjezd ze dvora je jasně patrný na snímku stabilního katastru (1841), viz níže. Regulačním plánem se tedy do značné míry rehabilituje rurální komunikační struktura v území, s přihlédnutím k aktuálním potřebám a možnostem.





Ilustrace 1: Snímek bývalého velkostatku na mapě Stabliního katastru (1841).

Východní část pozemku parc. č. 574/2 k. ú. Květnice je v současné době porostlá náletovou vegetací vesměs keřového patra, stromy jsou zastoupeny pouze po obvodu pozemku podél silnice III/01212. Navrhované řešení respektuje požadavek na vizuální ozelenění tohoto nároží na vstupu do území ze severu, které je dále rozšířeno pásem zeleně podél břehu Mlýnského rybníka. Prostor pro výsadbu nové vzrostlé zeleně Tak bude při pohledu z břehových partií zastiňovat jak objekt C, tak i B a A2 a naváže na stávající vegetaci bývalé zahrady v bezprostřední blízkosti vily (A1). Stromy podél stávající trasy silnice III/01212 (nově pobřežní promenáda) budou zachovány.

#### 5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy, a to s důrazem na odstranění problémů na úseku silnice III/01212 při východní hranici řešeného území (absence chodníků, nedostatečné parametry hlavního dopravního prostoru, rozhledové trojúhelníky).

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanoví funkční plochu pro umístění základní veřejné vybavenosti.

Návrh regulačního plánu představuje oproti původnímu zadání, které uvažovalo s dílčími optimalizačními úpravami na stávající nevyhovující komunikaci, podstatně komplexnější řešení, spočívající v přeložce komunikace III/01212 do centra řešeného území. Nová trasa III/01212 v optimálním šířkovém uspořádání tak umožňuje nejen plynulý průjezd dopravních toků územím, se zajištěním bezpečného pohybu pěších, ale vytváří výhradně pěší promenádu podél břehu Mlýnského rybníka. Relokace trasy souvisí úzce s vytvořením parkové úpravy podél břehu rybníka a umožňuje tak naplnění dalších požadavků kladených na řešené území.

V řešeném území je navrženo doplnění chybějících řadů vodovodu a splaškové kanalizace a je navrženo dešťové odkanalizování s retenčními nádržemi.

Plocha pro umístění veřejné občanské vybavenosti je vymezena v centrální části území, v jihozápadním segmentu nového náměstí, v pozici odpovídající významu místa.

*6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření*

*Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.*

*Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.*

Regulační plán navrhuje v souladu se zadáním vybrané veřejně prospěšné stavby za účelem zajištění přestavby veřejných prostranství a souvisejících infrastrukturních staveb. Oprávněné veřejně prospěšné subjekty (koneční nabyvatelé) jsou součástí identifikace jednotlivých veřejně prospěšných staveb. Veřejně prospěšná opatření nejsou vyžadována.

*7. Požadavky na asanace*

*Nejsou stanoveny.*

Požadavky na asanace se neuplatňují, neboť pro celé území je vydáno platné rozhodnutí o odstranění staveb, ze dne 22. 6. 2009 č.j. K/221/09/Bul. Asanace území včetně likvidace nebezpečných látek bude provedena před zahájením realizace přestavby území. Rozhodnutí o odstranění stavby nebude konzumováno v rozsahu objektu vlastní vily (č.p. 14, SO 01 dle uvedeného Rozhodnutí), která je tímto regulačním plánem určena k revitalizaci.

*8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)*

*Zpracovatel vyhodnotí v návrhu Regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude změnami dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.*

Navrhované řešení nevyžaduje přijímání speciálních opatření v oblasti ochrany veřejného zdraví, požární a civilní ochrany, ochrany a bezpečnosti státu, geologických a hydrologických jevů. Případné požadavky uplatněné dotčenými správními orgány budou vypořádány v dokumentaci pro veřejné projednání.

*9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

*Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:*

- 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 dělení a scelování pozemků;
- rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního vedení VN a NN a trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení.

Regulační plán výše uvedená územní rozhodnutí **nenahrazuje**, neboť tento postup platná právní úprava (zákon č. 283/2021 Sb.) již nadále nepřipouští.

*10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují*

*Na základě stanoviska dotčeného orgánu nevyžaduje regulační plán posouzení EIA.*



Regulační plán nevyžaduje posouzení EIA.

*11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

*Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude plánovací smlouva mezi stavebníkem (nebo vlastníkem nemovitosti) a obcí Květnice, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce.*

Plánovací smlouva bude nedílnou součástí vydaného regulačního plánu.

*12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Regulační plán je uspořádán a strukturován v souladu se zadáním a požadavky Přílohy č. 9 stavebního zákona.

## f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

Navržená koncepce respektuje požadavky zadání regulačního plánu a územního plánu. Koncepce řeší přestavbu areálu bývalého statku na soudobé urbanizované jádro obce, čímž vytváří centrum se soustředěnou vybaveností.

Urbanistická morfologie prostoru vychází z koncepce bývalého dvora, který se stává novým veřejným prostranstvím – náměstím v centru řešeného území. Prostorem je vedena přeložka komunikace III/01212, která zajišťuje širší dopravní napojení obce a odklonem od dosavadní břehové čáry rybníka dává předpoklady k revitalizaci přírodního a rekreačního prostředí vodní plochy. Spojení centra s parkovými plochami a rybníkem zajišťuje nově vkládaný tvar – promenáda pro pěší, která rovněž spojuje pěší vazby z navazující zástavby a přivádí tak pasanty do centra území.

Rozsah centrálního veřejného prostranství vymezovaného v rámci územním plánem definovaných ploch SK, bez započtení ploch souvisejících komunikací a ploch veřejné zeleně (ZV), činí 1981 m<sup>2</sup>, což při zastavitelném rozsahu ploch pro bydlení 2,0 ha představuje podíl téměř 10 % a svědčí o nadstandardním určení ploch pro veřejná prostranství, odpovídajících významu místa.

Hmotové řešení zástavby kolem náměstí vychází z historických půdorysných stop a respektuje první plán (domy obestavující náměstí vč. půdorysného přepisu vily v jihovýchodním nároží) i druhý plán (objekty B, C, E řazené rovnoběžně s prvním plánem, opět v duchu historického rozvoje druhotných zemědělských nádvoří). Vybavenost je soustředěna podél všech stran náměstí, včetně nově doplňované jižní hrany (vně bývalého dvora).

Jižní část lokality je tvořena zástavbou dvojdomů, orientovaných podél ulic Na Ladech, Koniklecová a K Sibřině. Dvojdomy vytvářejí stavební blok velikostí přiměřený navazující rezidenční zástavbě. V severní části, ve vazbě k náměstí, je při užití analogických stavebních hmot i v tomto bloku navržena funkce vybavenosti.

V průběhu přípravy regulačního plánu byla prověřována možnost alternativního uspořádání jižní části území (s vyšší hustotou bydlení v rodinných domech, bez bytového domu H15), která byla následně opuštěna s ohledem na urbanisticky výhodnější formu uzavření prostoru hlavního náměstí hmotou domu H15.

## g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Požadavky na výstavbu odchylné od prováděcího právního předpisu se neuplatňují.

## h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

V řešeném území se pozemky ZPF vesměs nenacházejí, převaha území je tvořena pozemky druhu ostatní plocha. Přesto jsou záměrem vyžadovány v omezené míře zábory ZPF. Navrhované zábory se týkají půd s nízkou třídou ochrany (III. třída, resp. V. třída u dočasných záborů) a odpovídají potřebě revitalizace již dříve urbanizovaného prostředí. Dotčené pozemky ani v současné době nejsou již užívány k zemědělským účelům.

Trvalý zábor pozemků ZPF udává následující tabulka:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m <sup>2</sup> ]	BPEJ	Třída ochrany	Účel záboru
734/4	726	22601	III.	Realizace přeložky silnice III/01212 a související pěší zpevněné plochy veřejných prostranství

Záměr dále vyžaduje dočasný zábor pozemku ZPF s délkou trvání do 1 roku pro účely vybudování sítí technické infrastruktury:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m <sup>2</sup> ]	BPEJ	Třída ochrany	Účel záboru
581/1	57	27101	V.	Realizace dešťové kanalizace včetně zaústění do vodoteče

## i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Oprávněný investor dle § 23a:

## **16. NET4GAS**

datum doručení: 05.03.2025  
číslo jednací: OSÚÚPPP-27512/2025-PALEV

Citace:

*„Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.“*

**Vyhodnocení: Vyjádření má charakter obecné informace. Vzato na vědomí.**

## **Vodárny Kladno-Mělník, a. s.**

adresa: U Vodojemu 3085, 272 01 Kladno, IDDS: vp4gxsx  
datum doručení: 11.03.2025  
číslo jednací: OSÚÚPPP-29228/2025-PALEV

Citace:

*„V obci Květnice společnost Vodárny Kladno Mělník a.s. nevlastní žádné vodohospodářské zařízení. Společnost Středočeské vodárny a.s. vodohospodářské zařízení v obci neprovozuje.“*

**Vyhodnocení: Vzato na vědomí.**

Připomínky veřejnosti

## **P1. Kryštof Hošek**

datum doručení: 03.04.2025  
číslo jednací: OSÚÚPPP-41530/2025-PALEV

Citace:

*„Podáváme, jakožto vlastníci Květnického mlýna č.p. 15 v Květnici připomínky k návrhu Regulačního plánu RP1 Květnice.*

*Likvidace dešťových povrchových vod z areálu*

*Návrh RP1 Květnice navrhuje vést dešťové povrchové vody z předmětného bytového komplexu do toku Výmola po obecním pozemku č. 735 k.ú. Květnice jehož jsem sousední majitel. Jedná se o veřejný pozemek, který je vodním dílem, - hrází Mlýnského rybníka. Záměr představuje položení potrubí DN 300 do tělesa hráze Mlýnského rybníka v délce 116,20 m.*

*V návrhu RP na straně 23 je uváděno, cituji: „Stoka je vedena mezi hrází Mlýnského rybníka a bývalého mlýna a pod hrází je zaústěna do potoka Výmola“ konec citace. Jedná se o nepravdivé tvrzení. Neexistuje prostor „mezi“ hrází rybníka a bývalým mlýnem, jelikož historický objekt mlýna, tj. Štítová stěna je umístěn přímo na hrázi rybníka. Navrhovatel umísťuje potrubí přímo do tělesa samotné hráze a to v délce 116,2 m., nikoliv pouze před budovou mlýna, ale i podél zdi na hrázi rybníka a i na opačné straně kde až pod hrází má vyústit do Výmoly.*

*Toto řešení představuje vážný zásah do tělesa vodního díla, kterým může být narušena funkčnost, bezpečnost a těsnost hráze a může způsobit vážné průsaky vody. Současně dojde k narušení kořenového systému dřevin na hrázi rybníka, které mohou být trvale poškozeny.*

*V roce 2023 si nechala Obec Květnice zpracovat posouzení tohoto záměru tj. položení potrubí do hráze rybníka (přílohou). Vodohospodářský posudek, který zpracovala*

společnost Vodní díla – TBD z 22. 6. 2023 tato rizika potvrdila a záměr jednoznačně nedoporučuje. Posouzení v mnoha ohledech specifikuje rizika a dopady tohoto záměru. Poskytnuté výkresové části RP postrádají technické parametry, z kterých by bylo patrné polohové a výškové uspořádání nové dešťové kanalizace. Nelze proto posoudit dopady tohoto záměru. Vedení kanalizace je však navrženo v bezprostřední blízkosti historické kulturní památky mlýna, který byl prohlášen obcí Květnice v roce 2013 za Kulturní dědictví venkova. Podlažní úroveň mlýna sahá 4,30 m pod úroveň koruny hráze, kde se nachází původní technické zázemí mlýna. Zde dochází permanentně k vodním průsakům. Narušení hráze při položení potrubí je proto rizikové nejen z hlediska možného zvýšení průsaků ale i narušení statiky a základů samotného objektu mlýna sahající více než 4,5 m pod hráz rybníka. Dešťová kanalizace by rovněž křížila odtok ze stavidla, které je v tělese hráze vedeno původními pískovcovými vantroky.

Upozorňujeme, že následky, které toto řešení představuje, mohou být nedozírné stejně tak jako možné následné spory mezi vlastníky mlýna, hráze a dešťové kanalizace. S navrhovaným řešením proto zásadně nesouhlasím a žádám o jeho úplné pozastavení.“

**Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.**

Podrobné technické řešení likvidace dešťových vod ze stavby bude předmětem projektové dokumentace a posuzování v navazujícím řízení o povolení záměru. Regulační plán dle zákona č. 283/2021 Sb., již nemůže nahrazovat územní rozhodnutí, které nová právní úprava nezná. Dokumentace regulačního plánu je zpracována v takovém rozsahu a podrobnosti, kterou jí umožňuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška.

Problematicčnost vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijní stav bezpečnostního přepadu, který nedovoloval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025.

Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplnil do příslušné kapitoly Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

Upozorňujeme, že Květnický mlýn není nemovitou kulturní památkou podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zapsanou v památkovém katalogu. Prohlášení areálu mlýna za kulturní dědictví venkova nemá žádnou právní relevanci a nezakládá žádnou formu řádné památkové ochrany dle zákona.

## **P2. Spolek Květnice II**

datum doručení: 03.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-41531/2025-PALEV

Citace:

„Spolek Květnice II podává tímto připomínky k návrhu Regulačního plánu RP1 Květnice projektu společnosti Alcala, nové centrum v obci Květnice. Předložený návrh RP je v několika ohledech v nesouladu s platným Územním plánem obce Květnice.

1. Navržené domy nerespektují historickou stopu původní zemědělské usedlosti a stavení barokního dvora Charakteristická výstavba obce Květnice je drobná zástavba rodinných domů, dvojdomků či řadových domků, které vytváří určité měřítko. Navržené objemné domy A2, C, D, E, F, H15, jejichž šířky 20 m až 22,5 m jsou cca 1,5x větší než šířky původních hospodářských budov statku, popírají nejen okolní výstavbu rodinných domů,

ale nerespektují ani původní historickou stopu barokních hospodářských budov z 18. století. Pokud investor chce stavět velké domy, tak jediné schůdné řešení je skutečně respektovat rozměry a půdorys původního dvora. Pak by se dala akceptovat i nějaká drobná odchylka od rozměrů v KN nebo podlažní navýšení. Navržené domy nejsou v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území, což je podmínka územního plánu (ÚP) Květnice. Takto velké a objemné domy se v Květnici nikde nevyskytují a prostředí, které vytváří, není v souladu s urbanistickým charakterem ani obce, ani nerespektuje historickou stopu původního hospodářského dvora, jak stanovuje ÚP Květnice. V bodu g) na str. 32 zcela chybí zařazení stávajícího hospodářského dvora (barokního!!) do architektonicky a urbanisticky hodnotné stavby. Jak jsou domy proti okolní zástavbě obrovské, mimo měřítko a neintegrováné do obce je dobře vidět na výkrese širších vztahů (neplatí pro dvojdomy, tato část je v podstatě v pořádku).

2. Soukromé oplocení bytových domů, soukromé sportoviště a nedostatek veřejné zeleně  
Většina objektů je oplocena s vlastní soukromou zelení na úkor zeleně veřejné. Oplocení je dobře rozeznatelné dle ploch soukromé zeleně. Tedy u dvojdomů H1 až H14 a H15 je oplocené prakticky všechno, veřejná zeleň tam není. Plocha mezi A1, A2 a rybníkem je také prakticky celá oplocená a tedy soukromá (veřejný prostor je de facto jen cesta a hráz rybníka). Okolo objektu B je to podobné, s částečnou veřejnou zelení. Objekt C i E má okolo sebe pouze soukromou zeleň, i sportoviště je vyznačené jako soukromé, tedy neveřejné. Toto uspořádání znamená, že území se stává neprůchodným (např. do styku ulic Řeřichová-Rezedová). Veřejná zeleň a prostory jsou pouze okolo objektů D a E a na náměstí. Na str. 25 se tvrdí „Celková kompozice zeleně má za cíl dosáhnout maximálně přístupného a prostupného území určeného pro každodenní rekreační aktivity, doplněného soukromou zelení zahrad individuálních rodinných domů a obytných předzahrádek bytových domů.“. Vzhledem k převažující soukromé zeleni oproti veřejné, kde v některých částech tato soukromá oplocená zeleň znemožňuje i obyčejnou průchodnost územím, to ale návrh nesplňuje.

3. Nevhodné umístění objektu G na ploše budoucího náměstí (?!) a v místě stávajícího parku s hodnotnými dřevinami. Domníváme se, že by měl být zachován a stávající park s hodnotnými vzrostlými dřevinami (tři ks vzrostlé dřeviny) na dvoře. I přesto, že investor deklaruje zachování hodnotných dřevin, umístění objektu G je v přímém kontaktu se stávající zelenou plochou, či přímo na jeho místě a poškodí celou dispozici budoucího náměstí a již zmíněnou historickou stopu původního barokního dvora. Za důležité považujeme zachování historické studny pro využití vodního prvku a dekoračního architektonického prvku na budoucím náměstí, což by jistě široká veřejnost i budoucí rezidenti bytových domů velmi uvítali oproti (pouze) mlžítku, jak sdělil při projednání zástupce investora. Přílohou fotografie stávající historické studny a odkaz na památkový katalog: <https://www.pamatkovykatalog.cz/studna-31956472>

4. Nesplněná velikost ploch občanské a veřejné vybavenosti v ploše P03

Tabulka z prezentace investora předložená na veřejném projednání návrhu regulačního plánu dne 19.3. 2025 udává níže uvedené hodnoty ploch vybavenosti (bez rozlišení na veřejné a soukromé).

Dopočteny jsou jejich relativní velikosti vzhledem k celkovým hrubým podlažním plochám.  
plocha P02 (statek):  $1\,872\text{ m}^2 / 17\,107\text{ m}^2 \sim 10,9\%$

plocha P03 (louka):  $1\,057\text{ m}^2 / 7\,020\text{ m}^2 \sim 15,1\%$

ÚP vyžaduje u ploch SK (smíšené komerční) min. 20 % na občanskou vybavenost, bez rozlišení (soukromá, veřejná) s výjimkou plochy P02, kde je stanoveno min. 10 %. Uvedené hodnoty ploch vybavenosti v ploše P03 to nesplňují.

5. Nevhodná likvidace dešťových vod

Likvidace dešťových, povrchových vod z areálu v rámci nové výstavby má být vedeno do Výmoly, a to skrze prokopání hráze Mlýnského rybníka v délce cca 116 m! Toto řešení



*představuje vážné narušení tělesa hráze rybníka, a to z důvodu funkčnosti a bezpečnosti hráze a může způsobit vážné průsaky vody. V roce 2023 si nechala obec Květnice zpracovat odborné posouzení tohoto záměru, tj. Položení potrubí do hráze rybníka. Zpracované posouzení společností Vodní díla – TBD, tato rizika potvrdila a záměr nedoporučuje.*

*6. Nesoulad mezi konstatováním RP a názory občanů obce ve způsobu využití společného území obce. Tvrzení na str. 4 Návrhu RP, citujeme: „Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a veřejné správy o uspořádání a způsobu využití společného území obce.“ Významná část občanů se s tímto návrhem RP1 Květnice neztotožňuje, což dokládá účast a vznesené připomínky či námitky na veřejném projednání dne 19.3.2025 i tyto písemně podané připomínky. Dovolujeme si připomenout, že Spolek Květnice II zastupuje velké množství občanů Květnice.“*

**Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.**

1. Ustanovení zadání regulačního plánu „Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.“ nelze interpretovat jako povinnost dodržet půdorysný průřez jednotlivých objektů. Zadání Regulačního plánu vyžaduje vymezení mnoha funkčních ploch, které mají prostorové nároky. Územní plán a zadání regulačního plánu pro jednotlivé plochy definuje podmínky prostorového uspořádání, včetně maximální zastavěné plochy. Navržené řešení vyvažuje přiměřeným způsobem požadavek na urbanistickou kontinuitu prostoru a zároveň požadavek na vytvoření těžiště sídla. Dále je třeba brát v potaz soukromý zájem investora. Kapitola g) „vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků“ v souladu s metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-29172/2018-81 vymezuje stavby, pro které je zpracování projektové dokumentace pro povolení záměru vyhrazeno pro užší okruh autorizovaných osob podle zákona č. 360/1992 Sb. Toto vymezení musí být zároveň odůvodněné a dostatečně určité. Objekt vily č.p. 14, určené k zachování, takto vymezen Regulačním plánem je.

2. Plochy zeleně (mezi objekty A1, A2 a rybníkem) a sportoviště jsou oploceny a mají charakter soukromé zeleně, neboť toto využití je navrženo v souladu s platným územním plánem (plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená). Navrhovaná regulace nepochybně zlepšuje prostupnost území vůči současnému stavu, kdy celý prostor dvora tvoří nepřístupný, uzavřený areál. Rozsah zeleně přístupné veřejnosti a zeleně vyhrazené je vyvážený, nevytváří neúměrné zatížení obce údržbou rozdrobených vegetačních ploch.

3. Umístění objektu G jakožto objektu veřejné vybavenosti, specifického významu, v prostoru budoucího náměstí lze považovat za legitimní a vhodně doplňující využitelnost náměstí jako hlavního společenského centra obce. Objekt je regulován tak, aby jeho výška nebyla v území dominantní, zároveň je umístěn mimo stávající vzrostlou zeleň. Zmiňovaná historická studna se nachází přímo v ploše objektu G, lze tedy uvažovat o jejím začlenění do interiéru objektu; toto rozhodnutí je ovšem mimo podrobnost řešenou regulačním plánem. Pozemek objektu G je určen k předání obci Květnice, jeho případná realizace či nerealizace je proto v gesci zastupitelstva obce. Umístěním objektu G je naplněn požadavek zadání regulačního plánu na vymezení plochy pro veřejné občanské vybavení. V prostoru hospodářského dvora se v blízkosti navrhovaného umístění budovy G i v minulosti vyskytovaly další, měřítkově obdobné stavby.

4. Výměra ploch vybavenosti je uvedené ve vztahu k čisté podlažní ploše, jak je patrné z tabulky. Citovaná tabulka udává ve třetím sloupci hrubé podlažní plochy objektů, ve čtvrtém sloupci čisté podlažní plochy objektů a v pátém sloupci čisté podlažní plochy vybavenosti. Při výpočtu je nepochybně nutné vztahovat podíl čisté podlažní plochy vybavenosti k celkové čisté podlažní ploše, nikoliv k hrubé ploše. Územní plán v platném znění nestanovuje, zda je výpočet nutné provádět hrubých podlažních ploch nebo z

čistých podlažních ploch. Na metodě výpočtu byla nalezena shoda pořizovatele, obce a zpracovatele.

5. Podrobné technické řešení likvidace dešťových vod ze stavby bude předmětem projektové dokumentace a posuzování v navazujícím řízení o povolení záměru. Regulační plán dle zákona č. 283/2021 Sb., již nemůže nahrazovat územní rozhodnutí, které nová právní úprava nezná. Dokumentace regulačního plánu je zpracována v takovém rozsahu a podrobnosti, kterou jí umožňuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška.

Problematičnost vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijní stav bezpečnostního přepadu, který nedovoloval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025. Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplní do technické části úplného znění Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

6. Dle územního plánu jsou pozemky, na kterých je záměr umístěn, určeny k zástavbě již od vydání územního plánu v roce 2017. Upozorňujeme, že zadání regulačního plánu bylo s veřejností projednáno v rámci projednání územního plánu Květnice. Pozemky jsou určeny k zástavbě, a proto je potřebné pohlížet i na jejich účelné využití. Současný stav řešeného území je neutěšený a je příčinou vzniku mnoha negativních jevů na území obce. Navržením komplexního řešení celého území dojde ke stanovení přesných podmínek dalšího rozvoje řešeného území, tak aby samospráva, investor i veřejnost měli jasnou představu o budoucí podobě území. Zákon č. 283/2021 Sb., již nezná pojem námitka ani zástupce veřejnosti.

### P3. Nadační fond Květnický mlýn

datum doručení: 03.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-41532/2025-PALEV

Citace:

#### *„1. Dopravní situace*

*Návrh Regulačního plánu neřeší budoucí dopravní situaci při nárůstu obyvatel a vozidel toho poměrně malého centra obce. Původní komunikace Devětsilová, která měla být páteřní komunikací v obci k budoucí přeložce 1/12 byla v lokalitě Za mlýnem zúžena do jednosměrné komunikace a de facto zaslepena. Jak investor nebo příslušné státní orgány mohou deklarovat, že nebude docházet k zácpám a každodennímu kolapsu v době dopravních špiček? Připomínáme, že tento vážný, neutěšený stav v obci již existuje. V návrhu RP1 není zmínka o vlivu této dopravy, intenzity hluku, prašnosti, emisí a dopadu na životní prostředí obyvatel obce v lokalitách obce, kde se tato doprava zvýšením obyvatel a dopravy výrazně projeví a to především v ranních a odpoledních hodinách. Při tak výrazném nárůstu obyvatel tímto projektem je nezbytné provést dopravní studii, zda dané území je vůbec schopno dopravně pojmout takto rozsáhlý projekt, který absentuje kvalitní, odpovídající dopravní infrastrukturu. Bez konkrétního návrhu dopravní studie a řešení případných dopadů je zcela nezodpovědné a nekonceptní podpořit a schválit tento Návrh RP 1.*

*2. Navržené domy nerespektují historickou stopu původní zemědělské usedlosti a stavení barokního dvora přestože to v bodu e) na str. 26 tvrdí. Šířka navržených objektů ústí v masivní a objemově obrovské domy, které používají nízký sklon střechy 26°. Nepřirozený*

sklon střech má pravděpodobně skryt, jak obrovské domy to ve skutečnosti jsou. Navržené domy nejsou v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území (podmínka ÚP Květnice). Takto velké a objemné domy se v Květnici nevyskytují a prostředí, které vytváří, není v souladu s urbanistickým charakterem ani obce, ani nerespektuje historickou stopu původního hospodářského dvora. Charakteristická výstavba pro obec je drobná zástavba izolovaných rodinných domů, které vytváří určité měřítko. Navržené, předimenzované domy popírají nejen okolní výstavbu rodinných domů, ale nerespektují ani původní historickou stopu barokních hospodářských budov z 18. století, jelikož rozměry nových budov se zásadně, radikálně zvětšily a to zejména v šířce objektů až dvojnásobně. Doložení: Západní barokní budovu o šířce 14,5 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt F o šířce 23 metrů.

Severní barokní budova o šířce 11,7 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt D o šířce 22,5 m, respektive 28 metrů. Rovněž objekt H 15 je navrhnut až na šířku 28 metrů. Investor bohužel nepřistoupil na kompromis ani přesto, že široká veřejnost v minulosti tento brutalistní záměr kritizovala. Byly sice změněny rovné střechy na sedlové, ale hmota objektů zůstala stejná. To co je navrženo, nemá s původním dvorem nebo charakterem obce nic společného. Nové navržené objekty F a D se navíc rozšiřují do vně dvora, takže zásadně zmenšují stávající hodnotnou dispozici barokní dvora resp. budoucího náměstí Květnice. Tím opět Návrh RP nenaplnuje podmínku ÚP Květnice o zachování historické stopy.

3. Umístění objektu G na ploše budoucího náměstí a v místě stávajícího parku s hodnotnými dřevinami.

I přesto, že investor deklaruje zachování hodnotných dřevin, umístění objektu G je v přímém kontaktu se stávající zelenou plochou či přímo na jeho místě a poškodí celou dispozici budoucího náměstí a historickou stopu původního barokního dvora. Rovněž objekt G bude konkurovat dominantně prvorepublikové vily vzhledem k umístění v přímé její blízkosti.

4. Vedení dešťové kanalizace v tělese hráze Mlýnského rybníka dle návrhu RP 1 mají být povrchové (dešťové) vody svedeny do toku Výmola přes obecní pozemek č. 735 k.ú. Květnice. Jedná se o veřejný obecní pozemek, který je současně vodním dílem, tj. Hrází Mlýnského rybníka. Záměr představuje položení potrubí do tělesa hráze Mlýnského rybníka v délce 116 m. Toto řešení představuje vážný zásah a narušení tělesa vodního díla, kterým může být narušena funkčnost a bezpečnost hráze a může způsobit vážné průsaky vody. Současně může dojít k narušení kořenového systému dřevin na hrázi rybníka v blízkosti, kterých se položení potrubí plánuje. Navrhovatel na straně 23 nepřesně uvádí, že potrubí bude vedeno mezi hrází rybníka a bývalým mlýnem. Návrh však představuje vedení dešťové kanalizace přímo v tělese hráze. V roce 2023 si nechala Obec Květnice zpracovat posouzení tohoto záměru tj. položení potrubí do hráze rybníka. Odborné posouzení, které zpracovala společnost Vodní díla – TBD, tato rizika potvrdila a záměr z řady relevantních důvodů jednoznačně nedoporučuje.

5. V návrhu RP1 na straně 4 se uvádí, že „Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a veřejné správy o uspořádání a způsobu využití společného území obce“ (konec citace). Toto tvrzení je v rozporu se skutečností, jelikož při veřejném projednání 19.3.2025 zazněla z řad veřejnosti řada relevantních námitek a připomínek zejména k nesouladu projektu s Územním plánem obce Květnice.“

**Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.**

1. Dle územního plánu jsou pozemky, na kterých je záměr umístěn, určeny k zástavbě již od vydání územního plánu v roce 2017. Od roku 2014 jsou pozemky zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SK – smíšené obytné komerční, kde je možné umístit jak rodinné domy, bytové domy, tak občanské vybavení a další. Všechna tato přípustná



využití plochy SK generují dopravní zátěž na okolní komunikace. Určité zatížení okolí způsobí každá stavba. Poměry v území nejsou neměnné, zvláště pokud jsou pozemky určené k zástavbě nebo přestavbě s konkrétními stanovenými požadavky na funkční a prostorové uspořádání. Úkoly, které územní plán kladl na Regulační plán, jsou návrhem naplněny – je navržena přeložka silnice č. III/01212 v optimálním šířkovém uspořádání, čímž je odstraněna prostorová závada jižně od budovy č.p. 14.

2. Ustanovení zadání regulačního plánu „Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.“ nelze interpretovat jako povinnost dodržet půdorysný průmět jednotlivých objektů. Zadání Regulačního plánu vyžaduje vymezení mnoha funkčních ploch, které mají prostorové nároky. Územní plán a zadání regulačního plánu pro jednotlivé plochy definuje podmínky prostorového uspořádání, včetně maximální zastavěné plochy. Navržené řešení vyvažuje přiměřeným způsobem požadavek na urbanistickou kontinuitu prostoru a zároveň požadavek na vytvoření těžiště sídla. V bezprostředním okolí řešeného území v nedávné minulosti proběhla rozsáhlá plošná výstavba suburbánního charakteru, který ale nelze pojímat jako určující urbánní hodnotu pro návrh nového centrálního prostoru celé obce.

3. Umístění objektu G jakožto objektu veřejné vybavenosti, specifického významu, v prostoru budoucího náměstí lze považovat za legitimní a vhodně doplňující využitelnost náměstí jako hlavního společenského centra obce. Objekt je regulován tak, aby jeho výška nebyla v území dominantní, zároveň je umístěn mimo stávající vzrostlou zeleň. Umístěním objektu G je naplněn požadavek zadání regulačního plánu na vymezení plochy pro veřejné občanské vybavení.

4. Podrobné technické řešení likvidace dešťových vod ze stavby bude předmětem projektové dokumentace a posuzování v navazujícím řízení o povolení záměru. Regulační plán dle zákona č. 283/2021 Sb., již nemůže nahrazovat územní rozhodnutí, které již nová právní úprava nezná. Dokumentace regulačního plánu je zpracována v takovém rozsahu a podrobnosti, kterou jí umožňuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška. Problematičnost vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijní stav bezpečnostního přepadu, který nedovoloval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025. Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplní do technické části úplného znění Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

5. Citovaná věta je prohlášením popisujícím obecné cíle regulačního plánu jako nástroje územního plánování. V demokratickém právním řádu pochopitelně nelze dosáhnout absolutní shody v tak citlivých otázkách, jako je územní rozvoj. Územní plán je jedním z vyjádření práva obce na samosprávu, při zohlednění dalších oprávněných skupinových i individuálních zájmů.

#### P4. Spolek Květnice vzkvétající

datum doručení: 03.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-42160/2025-PALEV

Citace:

„1. Likvidace dešťových povrchových vod z areálu má být dle předloženého návrhu RP vedeno do Výmoly přes obecní pozemek č. 735 k. ú. Květnice. Jedná se o veřejný obecní pozemek, který je současně vodním dílem, tj. hrází Mlýnského rybníka. Záměr představuje položení potrubí do tělesa hráze Mlýnského rybníka v délce 116 m. Toto řešení představuje vážný zásah a narušení tělesa vodního díla, kterým může být narušena funkčnost a bezpečnost hráze a může způsobit vážné průsaky vody. Současně může dojít k narušení kořenového systému dřevin na hrázi rybníka v blízkosti, kterých se položení potrubí plánuje. Navrhovatel na straně 23 nepřesně uvádí, že potrubí bude vedeno mezi hrází rybníka a bývalým mlýnem. Návrh však představuje vedení dešťové kanalizace přímo v tělese hráze.

V roce 2023 si nechala Obec Květnice zpracovat posouzení tohoto záměru tj. položení potrubí do hráze rybníka. Odborné posouzení, které zpracovala společnost Vodní díla — TBD, tato rizika potvrdila a záměr z řady relevantních důvodů jednoznačně nedoporučuje

2. Navržené domy nerespektují historickou stopu původní zemědělské usedlosti a stavení barokního dvora přestože to v bodu e) na str. 26 tvrdí. Jejich šířka pak ústí v masivní a objemově obrovské domy, které používají nízký sklon střechy 26°. Nízký a nepřirozený sklon střech má pravděpodobně skrýt, jak obrovské domy to ve skutečnosti jsou. Navržené domy nejsou v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území (podmínka ÚP Květnice). Takto velké a objemné domy se v Květnici nikde nevyskytují a prostředí, které vytváří, není v souladu s urbanistickým charakterem ani obce, ani nerespektuje stopu původního hospodářského | dvora. Charakteristická výstavba pro obec je drobná zástavba izolovaných rodinných domků, které vytváří určité měřítko. Navržené domy však popírají nejen okolní výstavbu rodinných domů, ale nerespektují ani původní historickou stopu barokních hospodářských budov z 18. století, jelikož rozměry nových budov se zásadně, radikálně zvětšily a to např. v šířce objektů až dvojnásobně. Doložení: Západní barokní budova o šířce 14, 5 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt F o šířce 23 metrů. Severní barokní budova o šířce 11,7 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt D o šířce 22,5 m, respektive 28 metrů. Rovněž objekt H 15 je navrhnut až na šířku 28 metrů. Pokud investor chce stavět velké domy, tak jediné schůdné řešení by mohlo být skutečně respektovat rozměry a půdorys původního dvora. Pak by se dala akceptovat i nějaká drobná odchylka od rozměrů v KN nebo podlažní navýšení. To co je navrženo, však nemá s původním dvorem nebo charakterem obce nic společného. Nové navržené objekty F a D se navíc rozšiřují do vně dvora, takže zásadně zmenšují stávající hodnotnou dispozici barokní dvora resp. Budoucího náměstí Květnice. Tím opět Návrh RP neakceptuje a porušuje podmínku ÚP Květnice a o zachování historické stopy.

3. Soukromé oplocení bytových domů a zeleně

- většina objektů je oplocena s vlastní soukromou zelení na úkor zeleně veřejné. Plocha mezi A1, A2 a rybníkem je prakticky celá oplocená a tedy soukromá (veřejný prostor je de facto jen cesta a hráz rybníka. Okolo objektu B to je podobné, ale kolem cesty přesto trochu veřejné zeleně je. Objekt C i E má okolo sebe pouze soukromou zeleň, i sportoviště je vyznačené jako soukromé, tedy neveřejné. Tato konstelace navíc znamená, že území se stává neprůchodným (např. do styku ulic Řeřichová-Rezedová). (viz příloha č.1). Veřejná zeleň a prostory jsou pouze okolo objektu D a E a na náměstí.

4. Umístění objektu G na ploše budoucího náměstí a v místě stávajícího parku s hodnotnými dřevinami.

Domníváme se, že by měl být zachován stávající park s hodnotnými vzrostlými dřevinami na východní části budoucího náměstí (tři ks vzrostlé dřeviny) tj. mezi objekty F a A1 na stávajícím dvoře a měl by zde vzniknout plnohodnotný vodní prvek např. v podobě zachování historické studny jako symbolický odkaz na existenci barokního dvora s historií kolem 300 let. | přesto, že investor deklaruje zachování hodnotných dřevin, umístění

objektu G je v přímém kontaktu se stávající zelenou plochou, či přímo na jeho místě a poškodí celou dispozici budoucího náměstí a již zmíněnou historickou stopu původního barokního dvora. Za důležité považujeme zachování historické studny (příloha č.2) pro využití vodního prvku a dekoračního architektonického prvku na budoucím náměstí, což by jistě široká veřejnost i budoucí rezidenti bytových domů velmi uvítali oproti (pouze) mlžitku, jak sdělil při projednání zástupce investora. Přílohou fotografie stávající historické studny a odkaz na památkový katalog:

<https://www.pamatkovykatalog.cz/studna-31956472>

## 5. Občanská a veřejná vybavenost

6. Tvzení na str 4. návrhu RP : citujeme: „Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a veřejné správy o uspořádání a způsobu využití společného území obce“ (konec citace). Minimálně dost občanů se s tímto návrhem RP1 Květnice neztotožňuje, což dokládá účast a vznesené připomínky či námítky na veřejném projednání dne 19.3.2025 i písemně podané připomínky..“

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

1. Problematičnost vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijní stav bezpečnostního přepadu, který nedovoloval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025. Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplní do technické části úplného znění Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

2. Ustanovení zadání regulačního plánu „Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.“ nelze interpretovat jako povinnost dodržet půdorysný průmět jednotlivých objektů. Zadání Regulačního plánu vyžaduje vymezení mnoha funkčních ploch, které mají prostorové nároky. Územní plán a zadání regulačního plánu pro jednotlivé plochy definuje podmínky prostorového uspořádání, včetně maximální zastavěné plochy. Navržené řešení vyvažuje přiměřeným způsobem požadavek na urbanistickou kontinuitu prostoru a zároveň požadavek na vytvoření těžiště sídla.

3. Plochy zeleně (mezi objekty A1, A2 a rybníkem) a sportoviště jsou oploceny a mají charakter soukromé zeleně, neboť toto využití je navrženo v souladu s platným územním plánem (plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená). Navrhovaná regulace nepochybně zlepšuje prostupnost území vůči současnému stavu, kdy celý prostor dvora tvoří nepřístupný, uzavřený areál. Rozsah zeleně přístupné veřejnosti a zeleně vyhrazené je vyvážený, nevytváří neúměrné zatížení obce údržbou rozdrobených vegetačních ploch.

4. Plocha se vzrostlými stromy v prostoru dvora je zachována. Umístění objektu G jakožto objektu veřejné vybavenosti, specifického významu, v prostoru budoucího náměstí lze považovat za legitimní a vhodně doplňující využitelnost náměstí jako hlavního společenského centra obce. Zmiňovaná historická studna se nachází přímo v ploše objektu G, lze tedy uvažovat o jejím začlenění do interiéru objektu. Pozemek objektu G je určen k předání obci Květnice, jeho případná realizace či nerealizace je proto v gesci zastupitelstva obce.

5. Výměra ploch vybavenosti je uvedena ve vztahu k čisté podlažní ploše, jak je patrné z tabulky. Citovaná tabulka udává ve třetím sloupci hrubé podlažní plochy objektů, ve

čtvrtém sloupci čisté podlažní plochy objektů a v pátém sloupci čisté podlažní plochy vybavenosti. Při výpočtu je nepochybně nutné vztahovat podíl čisté podlažní plochy vybavenosti k celkové čisté podlažní ploše, nikoliv k hrubé ploše. Územní plán v platném znění nestanovuje, zda je výpočet nutné provádět hrubých podlažních ploch nebo z čistých podlažních ploch. Na metodě výpočtu byla nalezena shoda pořizovatele, obce a zpracovatele. 6. Citovaná věta je prohlášením popisujícím obecné cíle regulačního plánu jako nástroje územního plánování. V demokratickém právním řádu pochopitelně nelze dosáhnout absolutní shody v tak citlivých otázkách, jako je územní rozvoj. Územní plán je jedním z vyjádření práva obce na samosprávu, při zohlednění dalších oprávněných skupinových i individuálních zájmů.

#### **P5. Andrea Pósaová – doručeno po termínu**

datum doručení: 04.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-41533/2025-PALEV

**Nevyhodnoceno**

#### **P6. Kryštof Hošek – doručeno po termínu**

datum doručení: 22.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-48325/2025-PALEV

**Nevyhodnoceno**

## **j) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR jsou uplatňovány pro celé řešení území a zahrnují:

#### **Požadavky ochrany radiolokačního zařízení:**

Na základě ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví je vyžadováno závazné stanovisko Ministerstva obrany pro povolení stavby (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

#### **Požadavky ochrany vzdušného prostoru:**

Na základě ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví je vyžadováno závazné stanovisko Ministerstva obrany pro povolení stavby vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb 2 s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

#### **Závazné stanovisko Ministerstva obrany je dále vyžadováno pro vybrané druhy staveb:**

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.