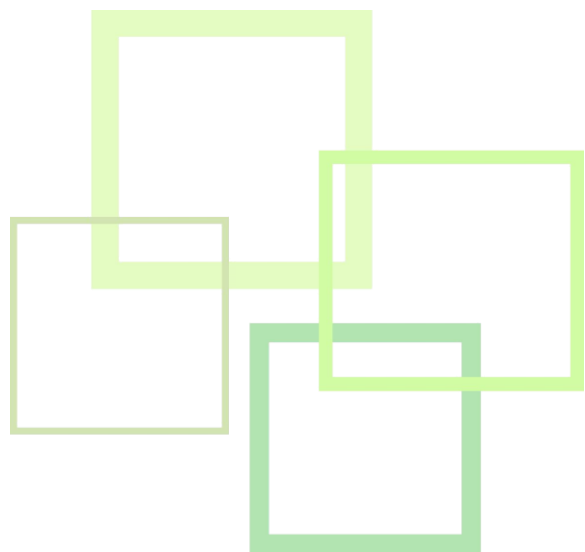


ZMĚNA Č. 4

ÚZEMNÍHO PLÁNU

KVĚTNICE



ODŮVODNĚNÍ

OBJEDNATEL:**Obec Květnice**

zastoupená starostkou Ing. Lenkou Houžvičkovou

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

pověřený zastupitel Ing. Lenka Houžvičková

POŘIZOVATEL:**OÚ Květnice**

K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

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

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

AUTOŘI:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování



OBSAH:

a) postup při pořízení územního plánu	5
b) soulad s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4 a) SZ	5
c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 a) SZ.....	10
d) soulad s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. 4 b) SZ.....	11
e) soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů dle § 53 odst. 4 c) SZ ...	11
f) soulad s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	12
g) výsledek přezkoumání souladu návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ	13
h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	13
i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ	13
j) sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno.....	13
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
k.1) vymezení zastavěného území.....	13
k.2) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	13
k.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	14
k.4) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její uspořádání.....	14
k.5) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně	16
k.6) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	16
k.7) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	21
k.8) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	21
k.9) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	21
k.10) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	21
k.11) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	21
k.12) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat	

o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	21
k.13) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	21
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	22
m) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	22
n) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	22
o) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	22
p) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	22
p.1) zemědělský půdní fond	22
p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa	22
p.3) investice do půdy	22
q) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	22
r) vyhodnocení připomínek.....	23

a) postup při pořízení územního plánu

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

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

Řešené území se dle Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8 Politiky územního rozvoje ČR, platné k 1. 10. 2025, nachází v Rozvojové oblasti republikového významu **OB1** [čl. 3.2 (40) PÚR ČR] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, ve Specifické oblasti **SOB9** [čl. 4.2 (75b) PÚR ČR] – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, ve Specifické oblasti **SOB10** [čl. 4.2 (75c) PÚR ČR] – 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 a ve Specifické oblasti **SOB11** [čl. 4.2 (75d) PÚR ČR] – 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.

Změna č. 4 ÚP Květnice tyto oblasti respektuje a umožňuje intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce.

Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh změny nevymezuje zastavitelné plochy, plochy přestaveb, koridory a ani územní rezervy.

Změna č. 4 navrhuje pouze změny v podmínkách plošného a prostorového uspořádání území a nevymezuje žádné nové plochy změn. Součástí změny je pouze textová část.

Vyhodnocení priorit PÚR ČR**Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)**

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje č. 1 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci

dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 2 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Změna regulace v sídle Květnice nevytváří podmínky pro sociální segregaci.

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 4 (odst. 17 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 4 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 5 (odst. 18 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 5 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 6 (odst. 19 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice nemá zásadní vliv na prioritu č. 6 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního

půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. ÚP vymezuje zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách, kde umístěním nedojde k narušení krajinného rázu. Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 7 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice nemá vliv na prioritu č. 8 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice svým rozsahem nemá vliv na prioritu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 10 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 11 Politiky územního rozvoje ČR a vymezené stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice zvyšuje podíl zeleně a snižuje podíl zastavěnosti území u vybraných ploch, čímž napomáhá cílům definovaným v této prioritě.

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice nemá vliv na předmětnou prioritu.

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

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

přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice svým rozsahem nemá vliv na prioritu č. 14 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 15 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 16 Politiky územního rozvoje ČR. Zefektivnění veřejné dopravy je mimo měřítko změny územního plánu.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje vymezenou koncepci TI a prioritu č. 17 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 18 (odst. 31 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 18 politiky územního rozvoje a nemění koncepci zásobování energiemi.

Priorita 19 (odst. 32 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje prioritu č. 19 Politiky územního rozvoje ČR a nemění stanovenou urbanistickou koncepci. Obecně zvyšuje nároky na dopravu v klidu s ohledem na rostoucí automobilizaci rodin a upravuje prostorové podmínky k zajištění lepší kvality bydlení.

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

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

Změna č. 4 územního plánu plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR:

Vytváří na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Posiluje kvalitu života obyvatel a obytného prostředí. Vyváženě a efektivně využívá zastavěné území a zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla.

Změna č. 4 územního plánu respektuje zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu. (196)

Na základě **ZÚR SK** bylo nutné uvést změnu č. 4 ÚP Květnice do souladu s touto krajskou dokumentací takto:

(01)

Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Vyhodnocení:

Pro zajištění udržitelného rozvoje, dosažení cílů a úkolů územního plánování a zvýšení atraktivity obce Květnice respektuje změna č. 4 ÚP Květnice krajské priority územního plánování. Změna zásadně nemění dosavadní koncepci rozvoje obce.

(04)

Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje.

Vyhodnocení: Návrh změny č. 4 ÚP Květnice nemá svým rozsahem vliv na stávající strukturu osídlení kraje.

(05)

Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

g) silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;

Vyhodnocení: Návrh změny č. 4 ÚP Květnice nemá svým rozsahem vliv na realizaci staveb a opatření pro zlepšení dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje.

(07)

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posílit kvalitu života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny. Vyváženě

a efektivně využívat zastavěné území a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídla, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídle před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice neovlivňuje svým rozsahem tuto prioritu.

(11)

Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území;

Vyhodnocení: Změna č. 4 ÚP Květnice podporuje transformaci v plochách přestaveb pro udržitelný rozvoj bydlení.

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

Změna č. 4 ÚP Květnice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, vyváženým vztahem podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. ÚP uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generace budoucí.

Změna č. 4 ÚP Květnice zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj bydlení návrhem nových regulativů a zvýšených požadavků na dopravu v klidu u novostaveb pro bydlení.

Změnou č. 4 ÚP Květnice jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Změna č. 4 ÚP Květnice nemá vliv na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Změna respektuje vymezené přírodní prvky veřejné zeleně a NRBK K66.

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 18 odst. 1) - 6)	Návrh změny č. 4 nemá zásadní vliv na cíle územního plánování naplňované vydaným územním plánem.
--------------------	--

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 19 odst. 1 písm. a) - o)	Návrh změny č. 4 nemá zásadní vliv na plnění úkolů územního plánování naplňované vydaným ÚP.
§ 19 odst. 2)	Součástí změny č. 4 není vyhodnocení vlivů na životní prostředí, na udržitelný rozvoj území a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu.

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

Při zpracování změny č. 4 ÚP Květnice bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

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

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

Změna č. 4 ÚP Květnice byla vypracována dle přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., grafická část nebyla vypracována, neboť se jedná o změnu textové části a z analýzy území nevzešla potřeba aktualizovat zastavěné území, které se po vydání změny č. 2 nezměnilo (vydána dne 16. 6. 2021).

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

Změnou č. 4 ÚP Květnice nebyly vymezeny nové plochy s rozdílným způsobem využití.

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

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů.

Změna č. 4 ÚP Květnice respektuje:

- ❑ podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 358/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví;
- ❑ zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 339/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;

- ❑ nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 358/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- ❑ požadavky z hlediska požární ochrany. Dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.

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

Změna č. 4 ÚP Květnice je zpracována v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona.

h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

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

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

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

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh změny č. 4 ÚP Květnice není v rozporu s rozbohem udržitelného rozvoje území dle ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, tj. vytváří podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

Důsledkem přijetí navrhované koncepce nedojde k ovlivnění všech tří pilířů udržitelného rozvoje území.

k.1) vymezení zastavěného území

(odůvodnění ke kapitole a) návrhu ÚP)

Zastavěné území se změnou č. 4 nemění, neboť po analýze území nevznikla potřeba aktualizovat jeho hranici, která byla aktuálně vymezená v rámci změny č. 2 (vydána dne 16.6. 2021).

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

(odůvodnění ke kapitole b) návrhu ÚP)

Změna č. 4 nemění základní koncepci rozvoje území obce.

Hlavní zásady a cíle základní koncepce rozvoje obce

Změna č. 4 ÚP nemění základní koncepci rozvoje území, neboť je tvořena především úpravou funkčního využití ploch a podmínek plošného a prostorového uspořádání území viz kap. f) výrokové části. Přesto je kapitola b.1 v bodě b) v sedmé odrážce doplněna o konkrétní stavby bývalého Lichtenštejnského statku s Krýsovou vilou, které tvoří nezpochybnitelně nejvýznamnější brownfield v centru obce Květnice.

Hlavní zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot

Změna č. 4 ÚP nemění zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot. Změna č. 4 pouze upřesňuje a konkretizuje hlavní urbanistické hodnoty území, a to konkrétně v centru obce, které by měly být prioritně rozvíjeny a chráněny před poškozením či výrazně respektovány při zásadní rekonstrukci a přestavbě centra obce.

k.3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(odůvodnění ke kapitole c) návrhu ÚP)

Návrh urbanistické koncepce

Změna č. 4 ÚP nemění urbanistickou koncepci sídla.

Vymezení zastavitelných ploch a koridorů

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy ani koridory.

Vymezení ploch přestavby

Změna č. 4 ÚP nemění a ani nevymezuje nové plochy přestavby.

Vymezení ploch změn v nezastavěném území

Změna č. 4 ÚP nevymezuje plochy změn v nezastavěném území.

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

(odůvodnění ke kapitole d) návrhu ÚP)

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Změna č. 2 ÚP nemění systém silniční dopravy, neboť se nepředpokládá zásadní zvýšení nároků na kapacitu dopravy.

Pěší doprava

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Cyklistická doprava

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Doprava v klidu

Změna č. 4 ÚP doplňuje výrok této podkapitoly o nové odstavce, a to s ohledem na veřejný zájem, který sleduje dostatečnou kapacitu odstavných stání na pozemcích jednotlivých nemovitostí určených pro bydlení a nebytové prostory.

Pro byty do 200 m² včetně a nad 200 m² bylo zvoleno nezbytné minimum odstavných parkovacích stání, které zohledňuje zvýšený počet automobilů, které při odstavování vozidel zabírají veřejná prostranství a snižují celkovou kvalitu obytného prostředí. Tento požadavek na územní rozvoj obce je ve veřejném zájmu, aby byla zajištěna plynulost silničního provozu a aby nebyla nadále snižována kvalita obytného prostředí se zvyšujícím podílem automobilizace. Toto opatření územního plánu sleduje kvalitnější projektování obytných domů a následnou výstavbu.

Dále změna územního plánu ve veřejném zájmu striktně stanovuje podmínky pro počty odstavných (vázaných) stání a návštěvnických stání pro nebytové prostory, kdy s ohledem na budoucí velikosti provozoven je nezbytné již pro započatých 100 m² ČPP kalkulovat minimálně 2 parkovací stání. Toto opatření má zamezit dopravní problémy na stávajících místních komunikacích skupiny D (obytných zónách) i C.

Dopravní zařízení

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Veřejná doprava

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové plochy pro veřejnou dopravu.

Technická infrastruktura

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje žádné změny v koncepci technické infrastruktury (dále TI) a ani nepředkládá zásadní zvýšení nároků na kapacitu TI v místě změny, na úrovni územního plánu.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Změna č. 4 ÚP ruší část věty „a osazení odlehčovací komory s přepadem do VT Výmola“, neboť tato stavba již není prakticky realizovatelná a obec tak navrhuje její úplné vypuštění.

Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Zásobování plynem a teplem

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Telekomunikace

Na základě požadavku obce byla doplněna tato podkapitola o novou větu z důvodu preference posílení datových služeb prostřednictvím kapacitnější a bezpečnější telekomunikační sítě z optických kabelů.

Odpadové hospodářství

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této podkapitoly.

Občanské vybavení

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové plochy občanského vybavení. Pro výpočet podílu občanské vybavenosti v plochách SK se zpřesňuje ukazatel podlažních ploch na u odborné i laické úrovni obecně známé „čisté podlažní plochy – NFA (Net Floor Area)“, která je součtem všech podlažních ploch, od kterých jsou odečteny všechny vnitřní svislé nosné konstrukce, vnější konstrukce (balkony, terasy), obvodové konstrukce a nevyužitelné plochy podlaží. Změna navrhuje novou definici občanského vybavení pouze pro účely posuzování podílu ploch vůči plochám bydlení, zejména pro plochy SK a bytové domy. Nepřípustné typy občanské vybavenosti (administrativní kanceláře či ateliéry) sledují eliminaci skrytých bytů, které stavebníci často v praxi schovávají za ateliéry či kanceláře a následně při provozu stavby

extrémně zatěžují dopravní a technickou infrastrukturu obce. Toto opatření tak vychází z veřejného zájmu obce, které vedle výše uvedené eliminace sleduje i polyfunkčnost území v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK (diverzita funkcí v převážně obytném území).

Veřejná prostranství

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje žádné změny v koncepci veřejných prostranství.

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

(odůvodnění ke kapitole e) návrhu ÚP)

Návrh koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 4 ÚP nemění koncepci uspořádání krajiny ani obecné základní zásady uspořádání krajiny. Změnou nejsou vymezovány nové plochy ovlivňující charakter krajiny.

Návrh systému ÚSES

Změna č. 4 ÚP doplňuje rozsah podmíněčně přípustných záměrů v nezastavěném území o mobiliář a herní prvky, a to na základě požadavku obce, která tímto sleduje veřejný zájem na zvyšování rekreačního potenciálu na přírodních plochách, pokud nejsou v rozsahu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny.

Prostupnost krajiny

Změna č. 4 ÚP nezasahuje do volné krajiny a její prostupnost se tedy nemění.

Protierozní opatření

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje protierozní opatření.

Vodní hospodářství a opatření proti povodním

Kapitola e.3) bod a) se doplňuje o novou větu: „Územní plán stanovuje vytvářet podmínky pro zpomalení odtoku povrchových vod prostřednictvím tůní a ploch pro zadržování vody v krajině.“, a to na základě požadavku obce, která ve veřejném zájmu usiluje o zpomalení odtoku povrchových vod a zvýšení retenční schopnosti území podél vodních toků resp. kolem Výmoly.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje nové plochy pro rekreaci.

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

(odůvodnění ke kapitole f) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP definuje hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití, podmínky plošného a prostorového uspořádání a základní podmínky

ochrany krajinného rázu, a to přímo do výrokové části. V původním územním plánu před změnami č. 1 a 2 byly tyto definice součástí odůvodnění. Po vydání jednotlivých změn však dochází ke zpracování úplného znění, jehož součástí již není původní odůvodnění. Aby pro každého uživatele existoval jasný výklad těchto důležitých podmínek, bylo rozhodnuto o doplnění definic do výrokové části.

Po veřejném projednání byla doplněna definice rodinného domu, která respektuje definici z nového Stavebního zákona a v duchu podrobnější regulace stanovuje omezení pro vstupy do RD tak, aby se eliminovaly případy nevhodných staveb RD typu dvojdomů či řadový trojdom na jedné parcele.

Dále Změna č. 4 mění výrok kapitoly f) v plochách **BI, RN, OV, OS, ZV, SV, SK, NZ** a **NS**, a to v bodech 1) až 26), a to na základě zvýšení ochrany urbanistických hodnot území, zlepšení kvality obytného prostředí, ke zkvalitnění urbanistických a architektonických návrhů, zvyšování retenční schopnosti území a především k ochraně charakteru území.

Ad 1) Pro plochy BI se zařazují v rámci nepřípustného využití bytové domy, ačkoliv by měla postačovat definice hlavního využití území. Tato úprava je deklaratorní a striktně zamítá jakoukoliv zástavbu neslučitelnou s charakterem území individuálních rodinných domů, která by výrazně zhoršila kvalitu obytného prostředí a enormně zatížila kapacity veřejné infrastruktury.

Ad 2) Pro plochy BI se dále doplňují nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které mají důvod zamezit narušení charakteru území, které v některých případech nenavazuje a nerespektuje okolní zástavbu. Tyto změny jsou z podnětu obce a po vyhodnocení naplňování platného územního plánu jeho autorem. S ohledem na velmi špatné podmínky bydlení v řadových domech, které by i výrazně narušily kvalitu obytného prostředí, se navrhuje ve veřejném zájmu úplný zákaz těchto druhů staveb pro individuální bydlení. V tomto ohledu jsou dle obce a autora územního plánu nepřípustné i cizorodé formy objektů jako roubenky či sruby, které neodpovídají vzoru venkovského bydlení v příměstské oblasti. S ohledem na ochranu charakteru území je nezbytné vyloučit i typy zastřešení (ploché, stanové, mansardové), které lze akceptovat pouze v městské zástavbě, a to i s ohledem na výsledky místního referenda z 28. 6. 2009. Změna ÚP dále navrhuje podmínky pro základní vlastnosti oplocení, které jsou jednou z nejpodstatnějších staveb tvořící veřejná prostranství a mají tak obrovský vliv na celkové vnímání jejich kvality. Snahou úprav ÚP je zajištění tradičního způsobu oplocení, kdy min. polovina plochy plotu je průhledná a navazující části soukromých pozemků se účastní vizuálně dění na veřejných prostranstvích.

Ad 3) V rámci změny č. 4 je zapotřebí jasně definovat počty podlaží, aby si budoucí stavebníci špatně nevykládali pojem „2 nadzemní podlaží“, který je obsažen v platném územním plánu. Stanovení podlažnosti staveb je další nezbytnou podmínkou ve veřejném zájmu, která má za cíl ochránit stávající charakter zástavby tvořící převážně rodinné domy s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím.

Ad 4) S respektem k místnímu referendu (28. 6. 2009) byla stanovena minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu na 450 m². Dále byl s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury (a především technické infrastruktury) snížen možný počet bytů u rodinných domů na max. 2, což je nezbytné opatření ve veřejném zájmu, a to i za účelem eliminace zneužívání definice rodinného domu, kdy vznikají malé bytové domy (3 byty a min. 1 nebytový prostor ve velikosti a někdy i dispozice bytu). Územní plán se tak vrací k tradičnímu pojetí rodinného bydlení jako soužití více generací, a to pouze s jedním vstupem a vjezdem na pozemek, a jedním vstupem do každého rodinného domu zvlášť. Tímto opatřením ve veřejném zájmu chce obec zajistit eliminaci staveb, které napodobují dvojdomy či trojdomy

umístěné však na jednom stavebním pozemku. U dvojdomů je pro přesné vyjádření regulace velikosti pozemků doplněna věta ve smyslu takovém, aby každému budoucímu stavebníku bylo zřejmé, že pro stavbu dvojdomu jsou nezbytné 2 pozemky, které musí mít v součtu min. 900 m².

Ad 5) S ohledem na ochranu ZPF zvyšuje návrh změny ÚP u ploch BI min. index zeleně o 5%. Toto zvýšení se pozitivně projeví i na soukromé zeleni a celkově lepšímu obrazu sídla v rámci celé krajiny.

Ad 6) V plochách RN jsou přípustné takové druhy oplocení, které nebrání volnému pohybu drobných živočichů s ohledem na zajištění biodiverzity území.

Ad 7) V plochách RN, pro posílení ochrany a rozvoje přírody a krajiny, byl doplněn název podkapitoly, který je součástí definice podmínky realizovatelnosti nějakého stavebního záměru.

Ad 8) Na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu, upravuje změna ÚP jednotlivé podmíněčně přípustné stavby a zařízení pro plochy RN, a to pouze specifikací občanské vybavenosti (pouze veřejné!) a doplněním druhé části věty o jasnou proklamaci, že se u služeb jedná o stavby a zařízení, které bezprostředně souvisí s rekreací na plochách přírodního charakteru, a tak nemůže dojít k umístění obytných či rekreačních domů. Každý nový záměr musí být posuzován s ohledem na kvalitu obytného a životního prostředí.

Ad 9) Míra využití doplněna po veřejném projednání na základě požadavku obce resp. určeného zastupitele, která sleduje regulaci území ploch rekreace s ohledem na omezení možnosti výstavby objektů pro trvalé bydlení s vyšším podílem zpevněných ploch.

Ad 10) Rozsah hlavního využití ploch občanského vybavení rozšířen dle definice ze Stavebního zákona.

Ad 11) Pro plochy OV, které mají sloužit primárně pro uspokojení veřejných potřeb stávajících obyvatel, se rozšiřuje okruh nepřipustných staveb i na polyfunkční objekty, které mohou obsahovat byty, ale nesplňují definici obytných domů. Úprava vyvolána na základě požadavku obce, která chce předejít obcházení ustanovení o nepřipustnosti pozemků pro bydlení.

Ad 12) Úprava výškové regulace explicitním vyjádřením maximální přípustné výšky, aby bylo zabráněno různým výkladům, co je a co není sousední zástavba.

Ad 13) Úprava výškové regulace s ohledem na logické sladění s plochami OV, na základě požadavku obce.

Ad 14) Na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu, upravuje změna ÚP jednotlivé podmíněčně přípustné stavby a zařízení pro plochy ZV, a to pouze pro veřejné stavby, převážně dnes již v plochách ZV existujících, s umožněním realizace nezbytných sociálních zázemí (hygienická zařízení) či drobných staveb k úkrytu před vlivy počasí nebo pro nezbytný související prodej prostřednictvím dočasných staveb - stánků. Každý nový záměr musí být posuzován s ohledem na vliv na kvalitu obytného a životního prostředí.

Ad 15) Pro plochy SV se zařazují v rámci nepřipustného využití bytové domy, neboť dle definice hlavního využití území je taková to forma zástavby teoreticky přípustná, ačkoliv to není tradiční způsob zástavby venkovského bydlení. Tato úprava tak striktně zamítá jakoukoliv zástavbu neslučitelnou s charakterem území individuálních rodinných domů venkovského charakteru, která by výrazně zhoršila kvalitu obytného prostředí a enormně zatížila kapacitu veřejné infrastruktury.

Ad 16) Pro plochy SV se doplňují nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které mají důvod zamezit narušení charakteru území, které v některých případech nenavazuje a nerespektuje okolní zástavbu. Tyto změny jsou

z podnětu obce a po vyhodnocení naplňování platného územního plánu jeho autorem. S ohledem na velmi špatné podmínky bydlení v řadových domech ve venkovské zástavbě, které by i výrazně narušily kvalitu obytného prostředí, se navrhuje ve veřejném zájmu úplný zákaz těchto druhů staveb pro individuální bydlení. Dále bylo vyhodnoceno jako nepřipustné pro venkovský charakter zástavby i dvojdomy, které při maximalizace objektů mají výraz bytového domu. V tomto ohledu jsou dle obce a autora územního plánu nepřipustné i cizorodé formy objektů jako roubenky či sruby, které neodpovídají vzoru venkovského bydlení. S ohledem na ochranu charakteru území je nezbytné vyloučit i typy zastřešení (ploché, pultové, stanové, mansardové), které lze akceptovat pouze v městské zástavbě, ale ne ve venkovské struktuře osídlení. Změna ÚP dále navrhuje podmínky pro základní vlastnosti oplocení, které jsou jednou z nejpodstatnějších konstrukcí tvořící veřejná prostranství a mají tak na ně obrovský vliv. Snahou úprav ÚP je zajištění tradičního venkovského způsobu oplocení, kdy min. polovina plochy plotu je průhledná a navazující části soukromých pozemků se účastní vizuálně dění na veřejných prostranstvích.

Ad 17) Na základě vyhodnocení stavu území autorem územního plánu a z podnětu obce byl snížen index zastavění území z 0,4 na 0,3. Toto snížení sleduje trendy v posílení zelené infrastruktury sídel a v postupném snižování ploch hospodářských objektů u venkovských staveb.

Ad 18) S respektem k místnímu referendu (28. 6. 2009) byla stanovena minimální výměra pozemku pro umístění izolovaného rodinného domu na 450 m². Dále byl s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury (a především technické infrastruktury) snížen možný počet bytů u rodinných domů na max. 2, což je nezbytné opatření ve veřejném zájmu, a to i za účelem eliminace zneužívání definice rodinného domu, kdy vznikají malé bytové domy (3 byty a min. 1 nebytový prostor ve velikosti a někdy i dispozice bytu). Územní plán se tak vrací k tradičnímu pojetí rodinného bydlení jako soužití více generací, a to pouze s jedním vstupem a vjezdem na pozemek, a jedním vstupem do každého rodinného domu zvlášť. Tímto opatřením ve veřejném zájmu chce obec zajistit eliminaci staveb, které napodobují dvojdomy či trojdomy umístěné však na jednom stavebním pozemku.

Ad 19) S ohledem na ochranu ZPF zvyšuje návrh změny ÚP u ploch SV min. index zeleně o 5%. Toto zvýšení se pozitivně projeví i na soukromé zeleni (zelené infrastruktuře) a celkově lepšímu obrazu sídla v rámci celé krajiny.

Ad 20) Pro plochy SK se doplňují nové Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které mají důvod zamezit narušení charakteru území, které v některých případech nenavazuje a nerespektuje okolní zástavbu. Tyto změny jsou z podnětu obce a po vyhodnocení naplňování platného územního plánu jeho autorem. S ohledem na velmi špatné podmínky bydlení v řadových domech, které by i výrazně narušily kvalitu obytného prostředí, se navrhuje ve veřejném zájmu úplný zákaz těchto druhů staveb pro individuální bydlení. V tomto ohledu jsou dle obce a autora územního plánu nepřipustné i cizorodé formy objektů jako roubenky či sruby, které neodpovídají vzoru venkovského bydlení v příměstské oblasti.

V návaznosti na již zpracované projekty (historicky např. bývalý PERVAK) bylo již v platném územním plánu rozhodnuto, s přihlédnutím i na specifické podmínky polyfunkčních staveb v plochách SK, že jako přípustné bude tolerováno vedle šikmých střech i zastřešení plochými střechami. S ohledem na ochranu charakteru území je nezbytné vyloučit i typy zastřešení (stanové, mansardové), které lze akceptovat pouze v městské zástavbě.

Změna ÚP dále navrhuje podmínky pro základní vlastnosti oplocení, které jsou jednou z nejpodstatnějších konstrukcí tvořící veřejná prostranství a mají tak na ně obrovský vliv. Snahou úprav ÚP je zajištění tradičního způsobu oplocení, kdy min. polovina plochy plotu je

průhledná a navazující části soukromých pozemků se účastní vizuálně dění na veřejných prostranstvích.

Pro plochy SK územní plán dále rozděluje podlažnost u staveb s plochými střechami a se šikmými střechami. S ohledem na vymezení ploch SK v centrálních částech zastavěného území obce jsou přípustné třípodlažní objekty s plochou střechou, neboť zde dle autora územního plánu nemá právní dosah místní referendum, které cílilo na obytné stavby (především rodinné domy¹), ale ne na polyfunkční stavby, které by neměly alegorizovat stavby pro individuální rodinnou zástavbu. U šikmých střech může třetí NP tvořit pouze podkroví a tím je zde i naplněna případná definice z vyhlášky, která mluví o navrhování obytných budov. Těmito opatřeními bude docílena harmonizace výškové hladiny objektů v plochách SK a zároveň zajištěna i určitá dominance, která je nezbytná pro definování struktury osídlení a zvýraznění jejich centrálních prostorů. Změna ÚP tvarem střech jasně deklaruje, že rodinný dům nemůže mít plochou střechu, neboť nemůže mít dle vyhlášky 3 nadzemní podlaží (pouze 2NP a podkroví).

Ad 21) Na základě vyhodnocení stavu území autorem územního plánu a z podnětu obce byl nově stanoven index zastavění území na 0,3. Toto omezení sleduje trendy v posílení zelené infrastruktury sídel a v postupném snižování ploch hospodářských objektů u venkovských staveb.

Dále s respektem k místnímu referendu (28. 6. 2009) byla stanovena minimální výměra pozemku pro umístění izolovaného rodinného domu nebo dvojdomu na 450 m². Dále byl s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury (a především technické infrastruktury) snížen možný počet bytů u rodinných domů na max. 2, což je nezbytné opatření ve veřejném zájmu, a to i za účelem eliminace zneužívání definice rodinného domu, kdy vznikají malé bytové domy (3 byty a min. 1 nebytový prostor ve velikosti a někdy i dispozice bytu). Územní plán se tak vrací k tradičnímu pojetí rodinného bydlení jako soužití více generací, a to pouze s jedním vstupem a vjezdem na pozemek, a jedním vstupem do každého rodinného domu zvlášť. Tímto opatřením ve veřejném zájmu chce obec zajistit eliminaci staveb, které napodobují dvojdomy či trojdomy umístěné však na jednom stavebním pozemku.

Ad 22) Pro plochy smíšené výrobní územní plán stanovuje rozsah typu zastřešení za účelem ochrany krajinného rázu a charakteru území, ve veřejném zájmu.

Ad 23) Úprava výškové regulace na základě požadavku obce, které připouští 2 nadzemní podlaží, ale zároveň s respektem k charakteru území reguluje max. výšku staveb na 10 m.

Ad 24) V plochách NS, pro posílení ochrany a rozvoje přírody a krajiny, byl doplněn název podkapitoly, který je součástí definice podmínky realizovatelnosti nějakého stavebního záměru.

Ad 25) Na základě požadavku obce, ve veřejném zájmu, doplňuje změna ÚP podmínečně přípustné stavby a zařízení pro plochy NS, a to v rozsahu odpočinkových altánů v rámci užívání volné krajiny a rozhleden, kterou obec plánuje v severní části obce na vyvýšenině, ve veřejném zájmu k podpoře cestovního ruchu v obci a zvýšení atraktivity krajiny. Každý nový záměr musí být posuzován nejen s ohledem na vliv na kvalitu životního prostředí, ale především s respektem k ochraně přírody a krajiny, kdy se předpokládá u případné stavby rozhledny posouzení vlivu na krajinný ráz.

¹ Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. (§ 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. + ČSN 73 4301 Obytné budovy. Český normalizační institut, 2004)

Ad 26) V návaznosti na předchozí bod je umožněna ve veřejném zájmu výjimka v podlažnosti pro stavbu rozhledny, na základě podnětu a záměru obce, který zvýší potenciál cestovního ruchu a rekreace, s minimálním dopadem na kvalitu životního prostředí a ochranu přírody a krajiny. V rámci opakovaného veřejného projednání je upřesněna maximální výška pro objekty s max. jedním nadzemním podlažím.

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

(odůvodnění ke kapitole g) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této kapitoly.

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

(odůvodnění ke kapitole h) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nemění výrok této kapitoly.

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

(odůvodnění ke kapitole i) návrhu ÚP)

Stanovení kompenzačních opatření není požadováno, neboť byl již ve fázi schvalování obsahu změny č. 4 ÚP vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

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

(odůvodnění ke kapitole j) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

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

(odůvodnění ke kapitole k) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

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

(odůvodnění ke kapitole l) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Z čistě formálního důvodu (dřívějšího překlepu) je v této změně index SM na SK, neboť odpovídá grafickému vyjádření plochy přestavby a plochy SM se vůbec v územním plánu nevyskytují.

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

(odůvodnění ke kapitole m) návrhu ÚP)

Změna č. 4 ÚP je zpracována v rozsahu (ve výřezech) nezbytném dle měněné části.

Grafická část nebyla z důvodu čistě textových změn zpracována, bez potřeby aktualizovat zastavěné území, které bylo vydáno v nedávné době po změně č. 2.

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

S ohledem na předmět změny nebylo potřeba vyhodnocovat účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Změna č. 4 krátce navazuje ne nedávno vydanou změnu č. 2 ÚP (vydána dne 16. 6. 2021).

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

Návrh změny č. 4 ÚP Květnice respektuje územně plánovací podklady (ÚAP kraje a ORP, ÚS) a vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

n) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Návrh změny č. 4 ÚP Květnice respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného usnesení zastupitelstva obce, které rozhodlo o zkráceném pořizování změny č. 4 dle novely stavebního zákona. V rámci tohoto zkráceného řízení se nepožizuje zadání změny dle § 55a Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

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

Změna č. 4 ÚP Květnice nenavrhuje žádný záměr, který by byl hodnocen jako záměr nadmístního významu.

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

p.1) zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF nebylo zpracováno s ohledem na pouze textové změny, které nemají vliv na jeho vyhodnocení.

p.2) pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrhem změny č. 4 ÚP Květnice nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa.

p.3) investice do půdy

Změna č. 4 ÚP Květnice nezasahuje návrhem plochy přestavby do vymezených ploch investic do půdy.

q) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

r) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

Poučení:

Proti Změně č. 4 územního plánu Květnice vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

.....
Ing. Lenka Houžvičková
starostka obce

.....
Bc. Matěj Král
místostarosta obce

Příloha č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN