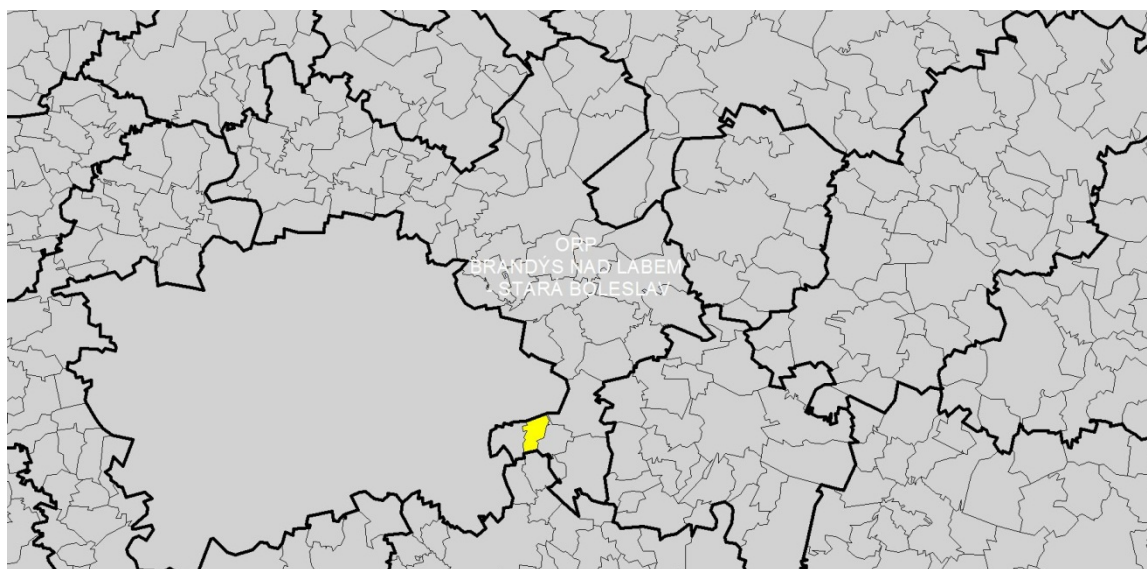


NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KVĚTNICE

zpracovaný v souladu s §47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,
§ 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci
a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohou č. 6 vyhlášky 500/2006 Sb.



pořizovatel: OÚ KVĚTNICE
prosinec 2012

OBJEDNATEL:**Obec Květnice**

zastoupená starostou Ing. Jiřím Prouzou

K Dobročovicům 35, 250 84 KVĚTNICE

určený zastupitel: Ing. František Daniel

POŘIZOVATEL:**OÚ Květnice**

K Dobročovicům 35, 250 84 KVĚTNICE

zástupce pořizovatele: Ing. Renata Perglerová

ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán obce Květnice pozbyl platnosti 31. 12. 2010.

Usnesením zastupitelstva obce Květnice ze dne 3. 12. 2012 bylo schváleno pořízení nového územního plánu. Návrh územního plánu bude zpracován v digitální podobě (GIS) podle aktuálního datového modelu MINIS doporučeného Krajským úřadem Středočeského kraje.

Obsah zadání územního plánu (dle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	4
B) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	7
C) požadavky na rozvoj území obce	8
D) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	9
E) požadavky na řešení veřejné infrastruktury	11
F) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	13
G) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	13
H) další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	14
I) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	14
J) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	15
K) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	15
L) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	16
M) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	16
N) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	16
O) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	16

Zadání územního plánu obce Květnice

Zastupitelstvo obce Květnice stanovuje pro zpracování územního plánu následující požadavky:

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

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR 2008), schválené Vládou ČR dne 20. července 2009, obsahuje obecné priority a konkrétní záměry týkající se správního území obce Květnice.

- Z PÚR 2008 vyplývá požadavek respektovat obecné celorepublikové priority (čl. 13–32).
 - 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.
 - Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhorší stav i hodnoty území.
 - Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí.
 - Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.
 - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území.
 - Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření, respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu.
 - Vymezit a chránit pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.
 - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu.
 - Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
 - Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury.
 - 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, vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody.
 - Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
 - Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
 - Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

- 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.
- 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.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí.
- Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Konkrétní požadavky vyplývající z PÚR ČR jsou:

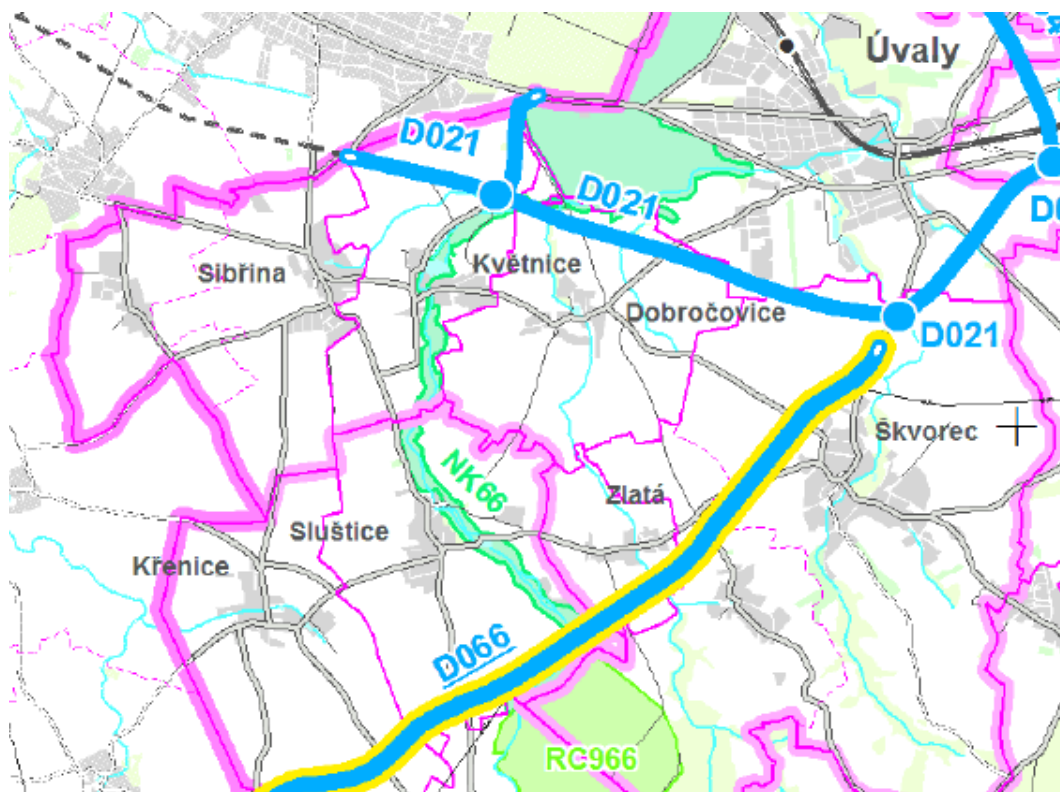
- Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí republikového významu **OB1** (čl. 3.2 (40) PÚR ČR 2008) – Rozvojová oblast Praha. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části mezinárodní významový přesah; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké. Na základě úkolů pro územní plánování (39) je potřeba umožnit intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury, a to při respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území obce (38).

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“) byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje 19.12.2011 a účinnosti nabývaly dne 22.2.2012. Tato nadřazená územně plánovací dokumentace je plně závazná pro zpracování územního plánu obce.

- Ze ZÚR SK vyplývají pro územní plán obce Květnice následující požadavky (v závorce označen odkaz na příslušný odstavec ZÚR SK):
 - Vytvářet na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. (01)
 - Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje. (04)
 - Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby (silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod). (05_g)
 - Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. (06)
 - 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. (07)
 - Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území; vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m.

Prahy; chránit prostupnost krajiny; chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability. (11)

- Zpřesnit koridory dopravy vymezené ZÚR SK; ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny. (12)
- Zajistit vymezení a územní ochranu koridoru pro umístění stavby **D021** – silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu. (138, 139)
- Vytvářet podmínky pro ochranu obyvatelstva před hlukem z dopravy. (191)
- Respektovat jako nezastavitelnou plochu vymezený nadregionální biokoridor NK 66 Voděradské bučiny – Vidrholec, zpřesnit ho a vymežit jeho ochrannou zónu. (192, 194, 195)
- Respektovat zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, významných svým rozsahem pro území kraje, regionu nebo státu. (196)
- Respektovat a upřesnit zásady péče o krajinu – typ **S24** (krajina sídelní). (206, 207)
- Respektovat a zpřesnit vymezené VPS (D021) a VPO (NK66). (230, 237)



V textové části odůvodnění územního plánu budou zhodnoceny a vyhodnoceny všechny priority, dílčí kroky a úkoly vyplývající ze ZÚR SK.

Z hlediska **širších územních vztahů** bude územní plán respektovat schválené ÚPD sousedních obcí a koordinovat řešení s rozpracovanými ÚPD.

- Dále bude územní plán respektovat strategické dokumenty vydané Středočeského krajem např. Program rozvoje kraje, Program obnovy venkova, Koncepti ochrany přírody a krajiny, Územní energetickou koncepci, Plán odpadového hospodářství, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací, Generel cyklotras a cyklostezek ad.

B) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

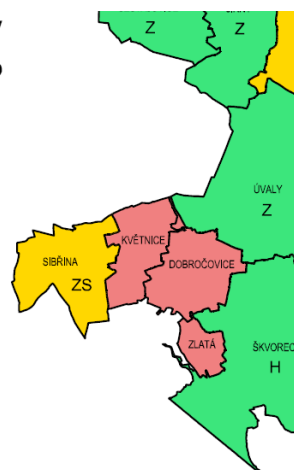
Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení územního plánu vyplývají následující požadavky:

- Respektovat limity využití území:
 - silnice III. třídy a jejich ochranné pásmo, místní a účelové komunikace, cyklotrasy;
 - elektroenergetická zařízení a jejich ochranná pásma;
 - technickou infrastrukturu vč. ochranného pásma;
 - pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa;
 - památkově chráněné objekty a soubory;
 - území s archeologickými nálezy;
 - významné krajinné prvky;
 - investice do půdy za účelem zvýšení půdní úrodnosti;
 - vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže, povodí vodního toku, rozvodnice;
 - místo krajinného rázu;
 - významné krajinné prvky;
 - prvky územního systému ekologické stability ad.
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.
 - vytvořit podmínky pro využití silných stránek a příležitostí;
 - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb;
 - řešit velmi špatný stav vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí (špatný stav), pro hospodářský rozvoj (špatný stav) a pro soudržnost společenství obyvatel území (špatný stav);

KATEGORIZACE OBCÍ ORP BRANDÝS N.L. - ST. BOLESLAV V RÁMCI ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ ÚAP

kategorie zařazení obce	Územní podmínky			vyváženost vztahu územ- ních podmínek pro udržitelný rozvoj úze- mí		vyjádření v kartogramu
	pro příznivé životní prostředí	pro hospodářský rozvoj	pro soudržnost společenství obyvatel území	dobry stav	špatný stav	
1	+	+	+	Z, H, S	žádné	
2 a	+	+	-	Z, H	S	S
2 b	+	-	+	Z, S	H	H
2 c	-	+	+	H, S	Z	Z
3 a	+	-	-	Z	H, S	H, S
3 b	-	+	-	H	Z, S	Z, S
3 c	-	-	+	S	Z, H	Z, H
4	-	-	-	žádné	Z, H, S	

Legenda: + dobrý stav - špatný stav



ÚPLNÁ AKTUALIZACE 2010

- řešit problémy z ÚAP 2010: **pr-dop-47** řešení blízkosti zástavby bydlení u přeložky silnice I/12; **pr-tin-11** podvybavenost základní technickou infrastrukturou (vodovod); **pr-soc-06** vysoký podíl nových obyvatel z důvodu prudkého rozvoje sídla;
- stabilizovat zastavěné a zastavitelné území jako obytné a smíšené obytné s přípustností ploch pro podnikání živnostenského charakteru a to v závislosti na hustotě sídla, pozice stavby v něm a návazností na dopravní trasy;

- vhodná je další fragmentace orných ploch do menších celků se zřízením liniové zeleně s protierozním účinkem, v jejím koridoru lze realizovat územní systém ekologické stability a vedení pěších, cyklo, popř. hipostezek;
- v území by neměly vznikat žádné solitérní typy zástavby – podnikání, individuální rekreace;
- stabilizovat území jako provázaný kompaktní prostor orientovaný na residenční funkci, občanskou vybavenost a rekreaci obyvatel obce;
- jádrové plochy sídel je zapotřebí stabilizovat veřejným prostorem;
- novou zástavbu navrhovat zásadně nízkopodlažní.

Z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů vyplynuly požadavky vyjádřené v kapitolách c)- j) toho návrhu zadání ÚP.

C) požadavky na rozvoj území obce

V územním plánu budou vymezeny rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) v souladu s rozvojovou vizí a strategickými cíli obce (viz Strategický plán obce, Územní studie Květnice). Návrh územního plánu bude rozvíjet silné stránky území, odstraňovat jeho slabé stránky, využívat příležitostí pro další rozvoj území a navrhovat opatření proti možnému ohrožení.

V rámci požadavků na rozvoj území budou vymezeny především plochy pro:

- bydlení popř. smíšené obytné v rozsahu odpovídajícímu potřebám obce (včetně přiměřené územní rezervy). Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území (využití proluk) a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území,
- veřejná prostranství (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení),
- dopravní a technickou infrastrukturu vyplývající z potřeb současného stavu a nově vymezených rozvojových ploch (nové místní a účelové komunikace, plochy pro umístění nových trafostanic apod.),
- občanské vybavení,
- sídelní zeleň.

Pouze ve zvlášť odůvodněných případech (např. sídelní zeleň) a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se ÚP vydává, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití v souladu s ust. §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Obecně je nezbytné

- vyčlenit nevhodné plochy pro zástavbu z hlediska polohy (střet s limity a hodnotami území) a zejména únosnost území (zamezit nežádoucímu neúměrnému rozvoji obce). Nové rozvojové plochy pro bydlení navrhnout do území zajišťujícího pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou;
- zajistit nezbytnou veřejnou infrastrukturu – prioritně odkanalizování, dostatek pitné vody a energií, ale i zkvalitnění silniční dopravy;
- pro rozvoj ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) se zaměřit a vytvářet podmínky pro malé a střední podnikání bez negativních vlivů na okolí. Pro malovýrobu a další ekonomické aktivity využívat především stávající plochy v sídlech, s předpokládanou transformací některých ploch (brownfields). V územním plánu budou prověřeny a navrženy další plochy zejména pro drobnou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti;

- pro posílení rekreačního významu sídel a krajiny vytvoří řešení ÚP územní předpoklady pro různé formy rekreačního využití (cyklotrasy, plochy veřejné zeleně, optimalizace využití sportovních ploch vč. rozvoje, využití vhodných objektů pro turistickou infrastrukturu – služby, stravování, ubytování, kulturu, apod.);
- rozvoj sídel musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy, přírodní hodnoty a potenciální vliv na krajinný ráz;
- nová zástavba bude respektovat trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma, trasy dopravních staveb a jejich OP;
- nová zástavba bude respektovat urbanistické, památkové, kulturní a krajinářské hodnoty území.

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Podkladem pro řešení budou též doručené žádosti o změny ve využití území, přičemž jejich zahrnutí do řešení územního plánu je podmíněno souladem s celkovou koncepcí a dalšími požadavky na rozvoj, s ochranou hodnot a nekonfliktností s limity využití území.

Rozvoj území bude v souladu s Programem rozvoje kraje.

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

Cílem nového územního plánu je nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce Květnice. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (eventuálně ploch územních rezerv), stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

Územní plán prověří reálnost navržených ploch územního plánu k 31.12.2010 a eventuálně navrhne nové rozvojové plochy.

Územní plán určí vhodná území pro rozvoj bydlení, doplněného podnikatelskými aktivitami a službami. Územní plán stanoví podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti.

Správní území obce bude rozčleněno do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č.501/2006 Sb., a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

Návrh řešení bude koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Urbanistická koncepce

- Základní urbanistická koncepce bude definována prostřednictvím zastavěného území a zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající strukturu sídla (s vazbou na okolní krajinu) a chránit jejich hodnoty;
- budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, a to maximálně tak, aby nezabíhaly do podrobnosti regulačních plánů a územních rozhodnutí, popř. územních souhlasů;
- zastavitelné plochy budou navrhovány do lokalit s možností kvalitní dopravní a technické obsluhy s návazností na stávající zastavěné území;
- při vymezování rozvojových ploch respektovat limity využití území;
- návrh nových rozvojových ploch podmínit dostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury;
- zajistit ochranu a rozvoj ploch zeleně jako významné součásti sídelní struktury;
- územním plánem stabilizovat veřejné prostory a pěší komunikace hlavně v centrech sídla – podpořit tím revitalizaci center;

- pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny regulativy využití území s určením činností hlavních, přípustných, popř. podmíněně přípustných a nepřípustných;
- v územním plánu budou označeny významné objekty pro obraz sídel jako objekty architektonicky hodnotné a bude stanoven způsob jejich ochrany. Navržené řešení bude tyto objekty respektovat, vhodně se jim přizpůsobí a začlení do struktury zástavby;
- rozvojové lokality budou mj. navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů;
- budou stanoveny zásady možného umísťování dalších zařízení technického vybavení území obce tak, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu a přírodních hodnot území;
- v územním plánu budou stanoveny základní plošné a prostorové regulativy zastavitelných ploch (max. % zastavitelnosti, min. % zeleně a max. hladina zástavby), dojde k zohlednění rozdílného přístupu ke stanovení procenta zastavitelnosti u zastavitelných ploch (požadované % zastavitelnosti splnit pro každý pozemek) a u již zastavěných území (dle místních podmínek umožnit splnění % zastavitelnosti pro ucelený blok).

Koncepce krajiny

- respektovat Konceptci ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje;
- zajistit prostupnost krajiny pro biotu a člověka;
- v plochách orné půdy budou doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelové komunikace;
- šetrně využívat zemědělský půdní fond s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost;
- omezit ztráty pozemků určených k plnění funkce lesa;
- technickou infrastrukturu a stavby řešit mimo PUPFL a ochranné pásmo, zachovat přístup k pozemkům PUPFL
- ve vztahu k ochraně krajiny šetrně navrhovat především stavby dopravní a technické infrastruktury;
- vymezit prvky územního systému ekologické stability v souladu s předchozím územním plánem včetně zajištění návaznosti na správní území sousedních obcí. Při vymezování nadregionálního prvku ÚSES vycházet z platné ÚPD vydané Středočeským krajem (ZÚR SK);
- respektovat a zpřesnit vymezení nadregionálního prvku ÚSES - návrh NK 66 Voděradské bučiny - Vidrholec;
- v záplavovém území nebudou navrhovány zastavitelné plochy;
- u rozvojových ploch umístěných blízko vodních toků musí být záměry doplněny o hydrotechnický výpočet zpracovaný metodou nerovnoměrného proudění, kterým bude prokázáno, že předmětné území se nenachází v aktivní zóně záplavového území a že výstavbou objektů a souvisejících staveb nedojde k významnému zhoršení odtokových poměrů;
- v koordinaci s návrhem urbanistické koncepce sídel řešit přechodovou zónu sídlo – krajina. Stabilizovat existující přechodové zóny a doplnit jejich chybějící části. Přechodová zóna se stane součástí celosídelního systému zeleně;
- při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo

požadovaného způsobu využití rozčlenit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.

E) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 800 m² na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

Dopravní infrastruktura

- **Silniční doprava**
 - Respektovat ochranné pásmo silnic (III.třídy – 15m);
 - vymezit koridor pro umístění přeložky silnice I/12 Praha – Úvaly – Český Brod (D021);
 - navrhnout kvalitní napojení rozvojových ploch na stávající síť silnic a místních komunikací;
 - účelové komunikace (vymezené v § 2 odst. 2 písm. a) a § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů) nebudou v územním plánu stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury v souladu s § 9 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využití území.
- **Doprava v klidu**
 - ÚP v případě potřeby navrhne plochy pro parkování.
- **Veřejná doprava**
 - Zachovat podmínky pro obsluhu území veřejnou dopravou.
- **Cyklistická doprava**
 - Navrhované cyklotrasy budou vedeny převážně po místních a účelových komunikacích;
 - ÚP bude vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu například propojením atraktivních míst cykloturistickými trasami.

Technická infrastruktura

- Konceptci řešení systémů technické infrastruktury navrhovat s důrazem na ochranu životního prostředí (ZPF, PUPFL, vodní režim a ovzduší);
- v návrzích zohlednit současný stav technického vybavení území a jeho intenzitu využití;
- pro trasování navrhovaných inženýrských sítí sledovat pravidla koordinace vedení TVÚ dle ČSN 73 6005 a jejich optimalizace v souladu s budoucím rozvojem území;
- v rámci koncepce technické infrastruktury chránit veřejná prostranství a navrhovat dostatečné profily dopravních komunikací v rozvojových zónách, pokud budou takto detailně navrženy;
- vymezit plochy technické infrastruktury tak, aby neměly negativní dopad na ostatní funkce v území a nepůsobily rušivě v krajině.

▪ Zásobování vodou

- Návrh řešení musí splňovat podmínky kvalitního, spolehlivého a variabilního zásobování na podkladě vyhodnocení bilance potřeby vody a tlakových poměrů;
- při návrhu koncepce zásobování vodou postupovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKÚK) a zákonem č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

▪ Požární voda

- Protipožární zabezpečení je zajištěno přírodní nádrží (rybníkem) a požárními hydranty na veřejné vodovodní síti.

▪ Odvádění a čištění odpadních vod

- Navrhnout koncepci odvádění a čištění odpadních vod v souladu s PRVKÚK a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu;
- nabídnout koncepční řešení hospodaření s dešťovou vodou, dosáhnout zpomalení odtoku povrchových vod na území obce.

▪ Zásobování plynem

- Plynifikace území bude doplněna v zastavitelných plochách.

▪ Zásobování teplem

- Zásobování teplem bude řešeno individuálním vytápěním jednotlivých objektů s maximálním možným využitím ekologických paliv;
- posoudit možnost využití alternativních obnovitelných zdrojů energie.

▪ Zásobování elektrickou energií

- Respektovat ochranná pásma vedení elektrické energie a jejich technologických objektů;
- pro rozvojové plochy dle bilance navrhnout nové vedení VN včetně nových distribučních trafostanic.

▪ Veřejná komunikační síť

- Veřejná telekomunikační síť bude zachována;
- respektovat ochranná pásma komunikačních zařízení.

▪ Odpadové hospodářství

- Koncepce nakládání s odpady bude respektovat současný stav.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude sledovat současnou poptávku obyvatel obce.

Územní plán:

- vymezí plochy pro umístění veřejné a komerční občanské vybavenosti, pokud nebude upřesněno územní studií nebo regulačním plánem;
- v případě poptávky rozšíří možnosti sportovního a rekreačního využití vymezením nových ploch pro sport a rekreaci.

Veřejná prostranství

Chránit v ÚP stávající veřejná prostranství stanovená dle kapitoly c) tohoto zadání s důrazem na veřejnou zeleň a navrhnout nezbytně nutná nová veřejná prostranství v rozvojových lokalitách především pro zajištění technické obsluhy těchto lokalit.

F) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

ÚP bude navrhovat využití území s důrazem na ochranu hodnot území a jejich rozvoje vyplývajících z legislativy, ze strategických dokumentů ČR, Ústeckého kraje a obce. Dále zohlední hodnoty stanovené ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech.

Přírodními hodnotami v území jsou především:

- NK 66 Voděradské bučiny – Vidrholec;
- lokální prvky ÚSES;
- vodní plochy a rybníky;
- zemědělský půdní fond (I. a II. třídy ochrany ZPF);
- významné krajinné prvky, významné linie vzrostlé zeleně - liniová zelen nivy vodních toků;
- lesní plochy.

Významnými kulturními hodnotami v území jsou:

- nemovitá kulturní památka – zřícenina hradu Květnice (č. r. ÚSKP 35430/2-4149);
- urbanisticky hodnotná území;
- území s archeologickými nálezy.

V územním plánu budou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby a stanoveny regulativy ochrany prostoru veřejných prostranství.

Dále budou v územním plánu stanoveny regulativy a limity využití území také mimo zastavěné území, zejména s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot a zachování harmonického měřítka krajiny.

Součástí návrhu ÚP bude zapracování nadregionálních a lokálních prvků ÚSES.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude obsahově zpracován v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2, 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

V lokalitách scelené orné půdy budou navržena protierozní opatření (větrolamy, zasakovací pásy apod.).

Pro pozemkové úpravy bude koncepce uspořádání krajiny umožňovat umístění opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření, opatření k ochraně a tvorbě ŽP, bude respektován stávající stav polních cest a možnost jejich doplnění. S odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, budou tato společná zařízení umístěna v nezastavěném území.

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

V souladu se stavebním zákonem budou veřejně prospěšné stavby vymezeny především:

- u vybraných navržených komunikací pro obsluhu rozvojových ploch, koridorů inženýrských sítí a objektů technického vybavení území včetně napojení rozvojových ploch,

- u významných staveb občanského veřejného vybavení a u dalších staveb veřejné infrastruktury určených k rozvoji či ochraně území.

Veřejně prospěšná opatření budou v území vymezena:

- pro založení prvků ÚSES,
- k ochraně krajinářsky cenných území,
- k založení veřejné zeleně a nových veřejných prostranství,
- k ochraně kulturního, přírodního a archeologického dědictví,
- ke zvyšování retenčních schopností území a ochraně před povodněmi.

VPS a VPO budou přednostně navrhovány na pozemcích ve vlastnictví ČR, kraje a města.

U VPS a VPO bude uvedeno, pro které stavby a pozemky lze práva omezit (pro účely zákona č.184/2006 Sb.) a pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

Asanace, pro které lze práva k nemovitostem omezit, nebudou v území navrhována.

Vymezení VPS a VPO bude graficky znázorněno v grafické části ÚP a výčtem dotčených pozemků s rozdělením na stát, kraj a obec v textové části ve fázi návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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

ÚP bude respektovat:

- podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- záplavová území, kde nebudou umístovány trvalé stavby, u rozvojových ploch umístěných blízko vodních toků musí být záměry doplněny o hydrotechnický výpočet zpracovaný metodou nerovnoměrného proudění, kterým bude prokázáno, že předmětné území se nenachází v aktivní zóně záplavového území a že výstavbou objektů a souvisejících staveb nedojde k významnému zhoršení odtokových poměrů;
- respektovat požadavky zákona o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- respektovat požadavky z hlediska požární ochrany.

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

Tato kapitola bude doplněna na základě výsledku projednání návrhu zadání, po obdržení požadavků příslušných dotčených orgánů k návrhu.

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

V územním plánu je třeba vyřešit následující závary, vzájemné střety a problémy v území:

1) Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad.

2) Řešit vzájemné střety zájmů a záměrů na provedení změn v území a střety s limity využití území.

3) Výrazně snížit nebo odstranit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území obce.

4) Vyřešit problémy v území stanovených na základě ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (viz kap. B), Územní studie Květnice a doplňujících průzkumů a rozborů.

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

Obec Květnice leží v rozvojové oblasti OB1, která je stanovena v PÚR ČR 2008 a zpřesněna v ZÚR SK.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou navrženy v souladu s ust. §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a v souladu s datovým modelem Středočeského kraje.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury správního území obce se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající urbanistickou strukturu sídla:

- plochy bydlení,
- plochy občanského vybavení,
- plochy veřejných prostranství,
- plochy smíšené obytné,
- plochy dopravní infrastruktury,
- plochy technické infrastruktury,
- plochy vodní a vodohospodářské.

Pouze ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se ÚP vydává, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití v souladu s ust. §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Nové rozvojové plochy vymezovat s ohledem na možnosti dopravního napojení a na vazbu na okolní krajinu.

Při návrzích na změnu využití území upřednostňovat podvyužívané plochy - brownfields.

Návrh ÚP nepředpokládá výrazné navýšení zastavitelných ploch oproti předchozímu územnímu plánu obce.

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

Předpokládá se vymezení u rozsáhlých zastavitelných ploch (přibližně nad 2 ha) v případě, že nebude uplatněn požadavek dle kapitoly L.

Územní studie, které prověří změny využití území, budou obsahovat lhůtu pro pořízení, lhůtu pro její schválení pořizovatelem a uložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

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

Prověření změn využití území pomocí regulačního plánu bude stanoveno u rozsáhlých zastavitelných ploch (přibližně nad 2 ha).

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

Na základě projednání návrhu zadání ÚP Květnice vyplyne případný požadavek dotčeného orgánu na vypracování posouzení vlivů na životní prostředí SEA na návrh ÚP.

V případě požadavku na VVÚPURÚ bude vypracován tzv. „před-návrh“, který bude zaslán k novému posouzení (zjišťovacímu řízení) a na základě tohoto stanoviska bude/nebude zpracován požadovaný dokument.

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

Obec nepožaduje variantní zpracování návrhu územního plánu - dle novely stavebního zákona (možnost zpracovat koncept ÚP je novelou stavebního zákona od 1.1.2013 zrušen).

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

Územní plán bude zpracován dle novelizovaného zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a novelizované vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli elektronicky ve formátu PDF pro možnost zveřejnění na internetu.

Obsah ÚP bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k novelizované vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část ÚP bude obsahovat výkresy v měřítku 1:5 000, případně, umožňuje-li to vyhláška v měřítku 1:10 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000. Mapovým podkladem bude aktuální katastrální mapa.

Dokumentace návrhu územního plánu bude předána v tištěné podobě a v elektronické podobě na nosiči CD, případně DVD, a to v následujícím počtu paré dle jednotlivých etap:

- | | |
|--|----|
| ▪ Návrh územního plánu ke společnému jednání | 2x |
| ▪ Návrh územního plánu k posouzení krajským úřadem | 1x |
| ▪ Návrh územního plánu k veřejnému projednání | 2x |
| ▪ Čistopis územního plánu k vydání | 4x |

Textová část bude elektronicky zpracována ve formátu Word (*.doc), příp. tabulková část ve formátu Excel (*.xls) a grafická část nad katastrální mapou (s výjimkou výkresu širších vztahů) v georeferencovaném formátu ESRI (*.shp) v datovém modelu MINIS dle metodiky Krajského úřadu Středočeského kraje. Kompletní dokumentace bude předána elektronicky rovněž ve formátu *.pdf. (vše součást CD)

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití budou řádně zdůvodněny.