

ČÁST d)

3. NÁVRH REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO ROZVOJE

**VYHLÁŠKA
O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

sídelního útvaru KVĚTNICE



USNESENÍ

obecního zastupitelstva v Květnici

ze dne 24. 10. 1998, č. 1

o schválení územního plánu sídelního útvaru KVĚTNICE

Obecní zastupitelstvo po projednání

I. Schvaluje

1. **Územní plán sídelního útvaru Květnice** (dále jen "územní plán") v rozsahu katastrálního území obce (283,57 ha), zpracovaný ing.arch.HORKEL CONSULT, Ivančická 582, Praha 9. Platnost plánu se stanovuje do roku 2010, pokud nebude usnesením obecního zastupitelstva jeho platnost změněna.

2. **Vymezení závazné části územního plánu** obsažené v návrhu vyhlášky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Květnice, která tvoří přílohu č. 2 tohoto usnesení.

II. Konstatuje

,že není třeba přijímat rozhodnutí o námitkách právnických a fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů a občanů jejichž práva mohou být dotčena vymezením pozemků pro umístění veřejně prospěšných staveb nebo opatření ve veřejném zájmu, protože k jejich vymezení nebyly vzneseny žádné námitky.

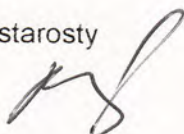
III. Bere na vědomí

stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ČR, regionální pracoviště Praha č.j. 475/25/331/97 ze dne 30.9.1997 k návrhu územního plánu sídelního útvaru Květnice, které je uvedeno v příloze č. 3 s tím, že stanovisko je tímto usnesením respektováno.

IV. Ukládá starostovi obce

1. Zabezpečit vyhlášení obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Květnice.
2. Zabezpečit vyhotovení čistopisu územního plánu v souladu s výrokem o schválení.
3. Zabezpečit při činnosti obecního úřadu respektování schváleného územního plánu.
4. Předat čistopis územního plánu opatřený schvalovací doložkou včetně dokladů o schválení v jednom vyhotovení pro Stavební úřad Úvaly a Okresní úřad Praha-východ, referát regionálního rozvoje.

zástupce starosty



starosta



Důvodová zpráva

Předkládaná vyhláška o schválení závazných částí územního plánu představuje dovršení více než čtyřletého úsilí představitelů obce, orgánů státní správy, fyzických a právnických osob působících v území a projektantů na nalezení podmínek pro další rozvoj obce Květnice. Důvodová zpráva je zpracována na základě projednaného návrhu územního plánu sídelního útvaru Květnice. Návrh územního plánu řeší rozvoj sídla Květnice a jeho katastrálního území..

Obec Květnice se nachází v jihovýchodním sektoru pražského metropolitního regionu Prahy. Na severu sousedí s územím hl.města Prahy, územní částí Újezd nad Lesy, na jihu s k.ú. obce Sluštice a na východě s k.ú. obce Dobročovice. Na západě obklopuje zástavbu obce Sibřina a navazuje na její katastrální území. Návrh územního plánu reaguje komplexním řešením území na stagnující vývoj obce, nedostatečnou infrastrukturu a na současné tendence vymezení nových rozvojových ploch pro rodinné bydlení v nízkopodlažní zástavbě. Obec Květnice po oddělení od obce Sibřina má zájem na vytvoření perspektivního svébytného územního celku s historickou tradicí, který bude splňovat nároky na kvalitní bydlení v příměstské krajině.

Schvalovaný návrh územního plánu sídelního útvaru Květnice je zpracován v návaznosti na dosavadní urbanistický a funkční rozvoj sídla. V řešeném území rozvíjí především nízkopodlažní bytovou zástavbu řadových a rodinných domů na pozemcích různé velikosti od 450 m² do 1000 m², kterou doplňuje nezbytnými stavbami pro dopravu, rozvod energií, vodní hospodářství a občanské vybavení.

Územní plán stanoví v celém území jednotlivé funkční celky. Tyto celky jsou vymezeny v současně zastavěném území na základě obdobného urbanistického a funkčního využití lokality a v návaznosti na změny využití bývalých objektů zemědělské výroby. Další funkční celky jsou určeny pro rozvoj nové výstavby staveb pro bydlení jako součást závazné části územního plánu (I. a II. etapa rozvoje) a jsou doplněny o plochy s doporučenou specifikací funkční náplně, které musí splňovat především podmínky a limity přilehlých území a technických zařízení. Dále jsou vymezeny plochy pro výstavbu technické infrastruktury a veřejné vybavenosti území včetně koridorů nadřazených dopravních a inženýrských sítí a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Součástí územního plánu je i vymezení ploch ochrany archeologické lokality a území se zvýšenou ochranou přírodního prostředí včetně ploch pro rozšíření územních systémů ekologické stability.

Pro všechny funkční celky jsou jak v grafické, tak i v textové části vymezeny prostorové, funkční a architektonické regulativy využití území. Pro zastavěné území jsou regulativy zaměřeny především na podmínky dostavby proluk a rekonstrukce objektů, případně na omezení nežádoucích činností. V lokalitách s novou výstavbu jsou zaměřeny na omezující podmínky pro výstavbu, stanovení stavebních čar, limitů počtu podlaží, vymezení dopravního zásobování jednotlivých lokalit a jejich napojení na sítě technické infrastruktury.

PŘÍLOHA Č. 3

**Řešení podmínek schválení ÚPNSÚ Květnice
dle požadavků Ministerstva pro místní rozvoj ČR, č.j. 475/25/331/97:**

- **přípomínka č.28, řešení koridoru VRT a předložení ÚPN SÚ ke schválení až po vydání souborného stanoviska k návrhu územního plánu VÚC Pražského regionu** - projednáno s Ministerstvem dopravy ČR a zpracováno do čístopisu dle požadavků MD ČR, z uvedených důvodů není nutno předkládat územní plán ke schválení až po vydání souborného stanoviska

- **dokladová část ÚPN SÚ bude doplněna o doklady o důležitých jednáních** - je doplněna v čístopisu a přehled je součástí textové části všech stupňů ÚPD, doklady jsou uloženy u zpracovatele a současně u pořizovatele v souladu s § 21, odst.4, vyhl. 84/76 Sb. ve znění vyhl. 377/1992 Sb.

- **v legendě doplnit označení I.etapa - návrh a odlišit stávající stav od návrhu** - zpracováno do čístopisu,

- **dořešit problematiku návrhu propojení obcí Květnice a Sibřina a znovu prověřit rozsah navržených ploch pro bytovou výstavbu a nárůst počtu obyvatel :**

K problematice rozsahu navržených ploch pro novou zástavbu je nutno konstatovat, že se jedná o zadání objednatele - OÚ Květnice, které vychází z redukovanych požadavků jednotlivých vlastníků pozemků, ze kterých nebyly akceptovány plochy Za mlýnem, U cihelny a plochy na jižním okraji k.ú. obce vč. ploch v severním sektoru v návaznosti na sídliště Rohožník. Výsledný prověřený rozsah zástavby je vyváženým kompromisem mezi požadavky vlastníků, poptávkou na plochy nové zástavby, komplexnosti a investiční efektivnosti nové výstavby (náklady na m² stavebního pozemku ve vztahu k rozsahu podmiňující infrastruktury - viz. Přiložený Propoččet nákladů na jednotku kapacity) a ekonomickou samostatností sídla, která se pohybuje na hranici 2000 obyvatel. Obdobně i zabezpečení zásobování plynem této a navazujících lokalit Pražskou plynárenskou a.s. bylo podmíněno navrženými marginálními odběry.

Doporučením na oddělenou zástavbu obcí které, byly uplatněny až při závěrečném projednání ÚPNSÚ, v rozporu s předchozími stanovisky, je prakticky vyhověno oddělujícím pásem zeleně, objízdnou komunikací, **dále územní rezervou pro obecní potřeby a odsunutím zástavby Za hřištěm do II.etapy až po vyčerpání ostatních volných ploch.**

Problemtika dílčí návaznosti zástavby na k.ú. obce Sibřina úzce souvisí se zabezpečením technické infrastruktury pro tuto obec, kdy posílení zásobování el.energií, výstavba kanalizačního sběrače a ČOV, zásobování vodou a odstranění průjezdu obcí ve směru od Sluštic je vázáno na novou zástavbu v k.ú. Květnice - západní části rozvojových ploch. Podmínkou pro tuto novou výstavbu je zabezpečení technické infrastruktury v rozsahu potřeb obou obcí. **Zamezení výstavby v této části území by vzhledem k minimálním investičním možnostem obce Sibřina neumožnilo výhledové odkanalizování, posílení příkonu el.energie, zásobování vodou z veřejného vodovodu a plynofikaci.**

- **nesoulad VPS v textové a grafické části vč. Vyhlášky a zpracování samostatného výkresu VPS :**

Upřesněno v čistopise ÚPNSÚ, zpracován samostatný výkres VPS a ve vyhlášce upřesněn rozsah veřejně prospěšných staveb. Rozsah VPS byl projednán s vlastníky a pro většinu staveb technické infrastruktury bylo již vydáno územní rozhodnutí SÚ Úvaly, které vycházelo ze souhlasu vlastníků. Zachování územní rezervy pro obecní potřeby je podmínkou nové zástavby na rozvojových plochách. Rozsah VPS byl v obci znovu vyvěšen a projednán,

- **v usnesení OÚ Květnice** vypustit úvodní preambuli a v případě, že nebyly vzneseny žádné námitky fyzických a právnických osob, jejichž práva mohou být dotčena vymezením pozemků pro umístění VPS nebo opatření ve veřejném zájmu toto konstatovat v usnesení - usnesení upraveno,

- **prověřit zda připomínkové řízení k návrhu usnesení proběhlo v rozsahu podle ustanovení § 29, odst.4 vyhl. č.84/1976 Sb. Ve znění pozdějších předpisů** - bylo prověřeno a řízení doplněno o projednání s MD ČR a RRR OÚ Praha východ - oddělení kultury, mládeže, tělovýchovy a památkové péče vč. Ústavu památkové péče středních Čech, se souhlasným vyjádřením k návrhu.

- **upravit úvodní preambuli a obsah vyhlášky podle textu stanoviska nadřízeného orgánu ÚP** - upraveno.

- **textová část a hlavní výkresy budou autorizovány** - doplněno v čistopisu ÚPNSÚ,

Závěrečné vyhodnocení:

K návrhu územního plánu sídelního útvaru Květnice nebyly uplatněny námitky ve smyslu zákona č. 262/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb., které by bránily jeho schválení. Připomínkám z projednání, které byly uplatněny ve stanovené lhůtě a jejichž řešení přísluší územnímu plánování bylo vyhověno a jsou zahrnuty do vyhlášky o závazných částech územního plánu obce Květnice a čistopisu územního plánu.

Propočet nákladů na jednotku kapacity:

Položka	Kč
Cena pozemků celkem bez fy. ELEPHANT. 200 Kč/m2	101783000
pozemky fy. Elephant	15000000
plocha pozemků bez fy.ELEPHANT m2	508915
Cena celkem	116783000
počet bytů celkem	612
náklady nákupu pozemků na 1 BJ	186554
počet bytů celkem	612
náklady nákupu pozemků na 1 BJ + ZO bez poz. fy.Elephant	209344
plocha pozemků RD a ZO	241750
náklad na m2 pozemku RD a ZO	421

Náklady na základní technickou infrastrukturu			103177993	
podíl bez poz. Elephant	bytů	486	14+	89580607
podíl na území za Sibřinou - ELEPH	bytů	148		27250045

Náklady na prvotní zainvestování včetně pozemků		204960993
počet bytů 1.etapa		298
náklad na 1 byt- 1.etapa		688945
náklad na 1 byt - 1. a 2.etapa 360 RD + ZO		323255

Podílový náklad		191363607
náklad na 1 byt - 1.etapa		643239
náklad na 1 m2 pozemku RD 1.etapa		1466
náklad na 1 byt - 1.a 2.etapa		382574
náklad na 1 m2 pozemku RD 1.a 2.etapa		792

Inženýrské sítě - sekundární infrastruktura

I.etapa		
vodovod	100%	4176000
kanalizace	100%	9760000
plyn	60%	2088000
nn rozvody	90%	3693600
osvětlení	100%	1080000
2x trafostanice a vn 22 kV	90%	410400
komunikace	100%	25872000
terenní a sadové úpravy		1794750
Celkem		48874750

Inženýrské sítě - sekundární infrastruktura

II.etapa		
vodovod	100%	3906000
kanalizace	100%	8180000
plyn	60%	1953000
nn rozvody	90%	3710700
osvětlení	100%	1085000
2x trafo a vn 22 kV	90%	3000000
komunikace	100%	19925250
sadové úpravy		4480050
Celkem		46240000



MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

regionální pracoviště Praha
150 21 Praha 5, Zborovská 11

Okresní úřad
referát regionálního rozvoje
Praha - východ

Nám. Republiky 3
Praha 1

Č.j.475/25/331/97

V Praze dne 30.9.1997

Věc: Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování
ve smyslu § 25 odst. 1 zák. č.50/1976 Sb. a vyhl.č.
84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k návrhu
ÚPN SÚ Květnice

Referát regionálního rozvoje OkÚ Praha - východ předložil regionálnímu pracovišti Praha Ministerstva pro místní rozvoj žádost o vydání stanoviska podle § 25 odst. 1 zák. č.50/1976 Sb. a vyhl. č.84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů k návrhu ÚPN SÚ Květnice.

Pořizovatelem předloženého ÚPN SÚ je referát RR OkÚ Praha - východ. Územní plán pořídil na podkladě dopisu ze dne 22.6.1993, kterým si vyhradil pořizování ÚPD sídelních útvarů a zón v okrese, kromě sídelních útvarů, které jsou sídlem pověřených obecních úřadů. Dopis byl zaslán všem městským a obecním úřadům v okrese.

K tomu připomínáme, že ve smyslu § 60 a 61 zák. č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů pořizují ÚPD sídelních útvarů pověřené obecní úřady. V odůvodněných případech si pořizování ÚPN SÚ může vyhradit příslušný nadřízený orgán územního plánování.

Zpracovatelem územního plánu je ing.arch. Vlastimil Horkel - CONSULT.

Pořizovatel ke své žádosti o vydání stanoviska nadřízeného orgánu přiložil:

- návrh ÚPN SÚ Květnice
- vyhodnocení z projednání návrhu
- návrh usnesení o schválení ÚPN SÚ včetně přílohy č.1, důvodové zprávy a výsledku připomínkového řízení k návrhu usn.
- územní a hospodářské zásady
- prověření ÚPN SÚ pořizovatelem

Z předloženého vyhodnocení z projednání návrhu ÚPN SÚ vyplývá, že u připomínky č.28 nebylo zcela dodrženo ustanovení § 21 odst.2 zák. č.50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je uvedeno, že návrh územního plánu musí být dohodnut s dotčenými orgány státní správy.

Hodnocení souladu návrhu ÚPN SÚ s ÚHZ

Územní a hospodářské zásady byly zpracovány na podkladě rozborů a průzkumů /fy Horkel-CONSULT, 03/94/ a následně byly schváleny Obecním zastupitelstvem Květnice. Předložený návrh ÚPN SÚ ze schválených ÚHZ vychází.

Zhodnocení koncepce řešení a jejího souladu se schválenou ÚPD vyššího stupně

Návrh ÚPN SÚ Květnice pojímá řešené území komplexně. Hodnotí i širší vztahy mimo řešené území. Problematické se jeví navržené propojení obcí Květnice a Sibřina formou nové rozsáhlé výstavby. Jako nadsazený hodnotíme navržený rozvoj ploch pro bytovou výstavbu v I.etapě pro cca 200 r.d. Současný počet obyvatel se v návrhovém období zvyšuje více jak 7 x. Ve výhledu se předpokládá s výstavbou dalších cca 215 r.d. a zvýšením počtu obyv. na cca 1700. V návrhu ÚPN SÚ není takovýto nárůst dostatečně odůvodněn.

Časový horizont ÚP je stanoven k r.2010. T.zn., že s návrhy označenými jako výhled se počítá až po tomto roce. V textové zprávě však počet nových r.d. uvažovaných ve výhledu je uvažován již k roku 2010. Tyto skutečnosti musí pořizovatel jednoznačně upřesnit. Z hlediska vyšší ÚPD zůstává problematické dopravní řešení oblasti a to vedení trasy silnice II/101, I/12 a trasy VRT.

Posouzení obsahové úplnosti, schvalovacího protokolu a
závazných částí územního plánu

Textová část ÚPN SÚ obsahuje všechny části ve smyslu přílohy č.2 vyhl. č.84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Dokladová část obsahuje pouze souborné stanovisko pro zpracování návrhu ÚPN SÚ. Doklady o dalších důležitých jednáních ovlivňujících řešení / § 21 odst.4 vyhl. č. 84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů / v této části chybí.

Grafická část obsahuje výkresy podle přílohy č.2 vyhl. č.84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Textová část ani grafické přílohy nejsou autorizovány.

V hlavním výkrese " Plán využití ploch " není zřetelně odlišen u plošných jevů stávající stav a návrh. V legendě doporučujeme doplnit označení " I.etapa " slovem návrh, tak jako je označena " II.etapa "- výhled.

Veřejně prospěšné stavby

Seznam veřejně prospěšných staveb uvedený v textové části, vyhlášece a výkrese " plán využití ploch " je ve vzájemném rozporu. Z grafické přílohy není zřejmé přesné vymezení jednotlivých staveb. Tato skutečnost neumožnila fyzickým a právnickým osobám v plné míře uplatnit případné námítky.

Do seznamu jsou zařazeny i stávající stavby, stavby ve " výhledu" nebo např. ÚSES.

Veřejně prospěšné stavby musí být jednoznačně a přesně popsány a vymezeny. Musí být zřejmé, že jde o stavbu. Při jejich vymezení je třeba vycházet nejen z § 108 odst. 3 stavebního zákona / upravuje, jaké stavby se považují za veřejně prospěšné/, ale i z § 1 vyhl. č.85/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, / upravuje co je stavba /. Mezi veřejně prospěšné stavby / VPS / lze zahrnovat pouze stavby týkající se návrhového období územního plánu. Nezařazují se stavby uvažované ve výhledovém období ani stavby již uskutečněné.

Při větším množství VPS je vhodné právě z důvodu jejich přehlednosti a možnosti přesného vyznačení zpracovat samostatný výkres VPS.

Návrh usnesení o schválení ÚPN SÚ

V části I. " Schvaluje " není nutné uvádět odkaz na předpisy, podle kterých se ÚPN SÚ schvaluje. V bodě I.1. chybí u názvu schvalovaného ÚPN SÚ rozsah území, pro které se územní plán schvaluje.

Z předložených podkladů vyplývá, že připomínkové řízení k návrhu usnesení proběhlo pouze v rámci OkÚ. Nebylo tím naplněno zcela ustanovení § 29 odst.4 vyhl. č.84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška o závazných částech ÚPN SÚ Květnice

V úvodní preambuli nejsou zcela přesně citována příslušná ustanovení.

"Vyhláška " obsahuje i ustanovení, která se týkají výhledového období tedy období po časovém horizontu ÚPN SÚ t.j. po r.2010 a to znamená, že tato ustanovení nemohou být označena za závazná a muselo by být výslovně uvedeno, že se jedná o ustanovení směrná.

Doporučení za jakých podmínek lze návrh ÚPN SÚ Květnice schválit

Na podkladě posouzení předložené dokumentace doporučuje Regionální pracoviště Ministerstva pro místní rozvoj ČR schválit návrh ÚPN SÚ Květnice za těchto podmínek:

- textová zpráva a hlavní výkresy budou autorizovány
- připomínka č.28 z vyhodnocení projednání návrhu ÚPN SÚ bude vyřešena v souladu s ustanovením § 21 odst.2 zák. č.50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- dokladová část ÚPN SÚ bude doplněna o doklady o důležitých jednáních ovlivňujících řešení / § 21 odst. 2 vyhl. č. 84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- v legendě " plánu využití ploch " doplnit označení " I.etapa " slovem návrh tak, jako je označena " II. etapa " - výhled. U plošných jevů zřetelně odlišit stávající stav od návrhu. / Výhled je označen dostatečně./
- dořešit problematiku návrhu propojení obcí Květnice a Sibřina formou rozsáhlé výstavby. Ze stanoviska referátu RR Oků Praha-východ na úseku státní správy památkové péče i Památkového ústavu středních Čech není zřejmý souhlas s tímto záměrem. Znovu připomínáme ustanovení § 21 odst.2 zák.č.50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které stanoví nutnost dohody návrhu územního plánu s dotčenými orgány státní správy. Propojení obou sídel formou rozsáhlé výstavby se nedoporučuje ani z hlediska potřeb územního plánu VÚC Pražského regionu.
- znovu prověřit rozsah navržených ploch pro bytovou výstavbu a nárůst počtu obyv. Prokázat potřebu navrženého rozsahu uvedených ploch a oprávněnost předpokládaného několikanásobného zvýšení počtu obyv.
- budou odstraněny nesoulady v části " veřejně prospěšné stavby " / VPS /. Je nutno upřesnit textovou část, grafickou část i příslušnou část " vyhlášky "
- doporučujeme zpracovat VPS na samostatné grafické příloze
- vzhledem k tomu, že v grafické příloze " plán využití ploch " není vymezení VPS zcela zřejmé a nebylo tak umožněno fyzickým a právníckým osobám v plné míře uplatnit případné námítky je nutné tuto část znovu projednat
- v bodě I.1. usnesení doplnit rozsah území, pro které se ÚPN SÚ schvaluje
- doporučuje se v části "I. schvaluje " návrhu usnesení vypustit úvodní preambuli
- pokud nebyly vzneseny žádné námítky fyzických a právníckých osob, jejichž práva mohou být dotčena vymezením pozemků pro umístění VPS nebo opatření ve veřejném zájmu je třeba v návrhu usnesení " konstatovat ", že není nutné přijímat rozhodnutí o námítkách

- prověřit zda připomínkové řízení k návrhu usnesení proběhlo v rozsahu podle ustanovení § 29 odst.4 vyhl. č.84/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a případně řízení doplnit -01.
12.12.76.
- upravit úvodní preambuli " vyhlášky "
- upravit obsah " vyhlášky " podle textu stanoviska nadřízeného orgánu ÚP.
- vzhledem k složité dopravní problematice v oblasti Květnice / VRT, silnice I/12,II/101 / předložit ÚPN SÚ Květnice ke schválení až po vydání souborného stanoviska k návrhu územního plánu VÚC Pražského regionu

RNDr. Lubomír Horáček
vedoucí regionálního pracoviště Praha
Ministerstva pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
regionální pracoviště Praha
Zborovská 11
150 00 Praha 5

Příloha:

Návrh ÚPN SÚ Květnice