

1. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

KVĚTNICE

	razítko : Schváleno zastupitelstvem obce Květnice dne..... <i>08.03.2002</i> usnesením č. <i>3/1</i>								
	<table border="1"> <tr> <td>pořizovatel:</td> <td>jméno :</td> <td>funkce :</td> <td>podpis :</td> </tr> <tr> <td>Obec Květnice</td> <td>Jiří Slavík</td> <td>starosta</td> <td></td> </tr> </table>	pořizovatel:	jméno :	funkce :	podpis :	Obec Květnice	Jiří Slavík	starosta	
	pořizovatel:	jméno :	funkce :	podpis :					
Obec Květnice	Jiří Slavík	starosta							
Stanovisko referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha - východ jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne, č.j.									
autorizace :	ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU <h1>KVĚTNICE</h1>								
	pořizovatel: Obec Květnice								
	zpracovatel: Ing. arch. Věra Soukeniková IČO : 10163280 160 00 Praha 6, Glínkova 8 ☎ 02/24 32 10 40 mobil : 0723 425 140 e-mail: soukenikova@volny.cz								

leden 2002

	strana
A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	
A.1 Hlavní cíle řešení	2
A.2 Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace	3
A.3 Vyhodnocení splnění zadání 1.změny územního plánu sídelního útvaru Květnice	4
B. ŘEŠENÍ 1.ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU	
B.1 Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	5
B.2 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území	5
B.3 Návrh urbanistické koncepce	6
B.3.1 Všeobecně smíšené území „Na Ladech“	7
B.3.2 Relaxační areál	9
B.3.3 Zahrádkářská osada Za polním	11
B.3.4 Čistě obytné území Za mlýnem	13
B.3.5 Všeobecné bydlení U průhonu	15
B.3.6 Retenční nádrž Nad Květnicí s rozšířením biocentra a biokoridoru	17
B.3.7 Úprava trasy nové I/12 s mimoúrovňovou křižovatkou	18
B.3.8 Úprava regulačních podmínek zastavění	19

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1 Hlavní cíle řešení

Změna územního plánu vychází z požadavků pořizovatele - obce Květnice a z poznatků dosavadního vývoje v území. Schválením územního plánu obce Květnice byly vytvořeny základní předpoklady pro rozvoj na území obce.

Byly zahájeny projektové práce na přípravě výstavby technické infrastruktury včetně realizace telefonní ústředny, kanalizace, vodovodu a úprav komunikací v souladu s územním plánem. Byly stabilizovány a vlastnicky dořešeny plochy pro denní rekreaci obyvatel obce v prostoru rybníka V oboře.

Další rozvoj území negativně ovlivnilo odstoupení společnosti ELEPHANT a.s. od záměru soustředěné výstavby bytových a rodinných domů. Tato situace a zájem dalších potencionálních investorů vstoupit do území vyvolala nutnost přehodnotit etapizaci zástavby včetně vytvoření předpokladů a podmínek pro zainvestování území inženýrskými sítěmi. Rozhodnutím zastupitelstva obce byl odsouhlasen záměr zpracovat změnu územního plánu s cílem :

- Využít plochy ve vlastnictví obce v severním sektoru území jako zóny nerušících výrobních a služeb a tím posílit ekonomický potenciál území a vytvořit nové pracovní příležitosti (100 a ve výhledu 150 pracovních míst). Využití této lokality podinit výstavbou technické vybavenosti území - ČOV a stoky C, přírodního řádu vody do území (skupinový vodovod Škvorec - Tuklaty - Tlustovousy - Rostoklaty - Břežany II - Třebostice - Dobročovice - Květnice) na který již bylo vydáno ÚR, přípojky plynu s napojením na RS Rohožník (dohoda s Pražskou plynárenskou a.s.). Během projednávání zadání změny zastupitelstvo obce došlo k názoru, že toto území je vhodnější řešit jako území všeobecně smíšené, které umožňuje i výstavbu objektů bydlení.
- Během projednávání zadání změny zastupitelstvo obce doporučilo na místě deponie zeminy zřídit relaxační areál s dominantou uměle navršeného kopce s dráhou pro lyžaře a sáňkaře v severní části území.
- Rozšířením zastavitelných ploch čistě obytného území Za mlýnem a pěstitelských ploch (zahradkové osady) v severním sektoru území řešit výstavbu vodovodu, RS plynu a kanalizačních sběračů v úseku mezi Květnicí (stoka B), Sibřinou (stoka A) a ČOV, včetně přeložky venkovního vedení 22 kV, trafostanic a spojky MK (nynější III/01212). Jako podmínku pro zástavbu a

zřízení zahrádkové osady stanovit vytvoření a rozšíření územního systému ekologické stability - biokoridoru podél Sibřinského potoka - založením vhodných porostů na orné půdě a zlepšení biotopní struktury podél tohoto vodního toku.

- Doplnit zastavitelné plochy všeobecně obytného území v lokalitě U průhonu podle požadavku vlastníků za podmínky výstavby samostatné větve stoky D do ČOV.
- Zabezpečit protipovodňovou ochranu stávající zástavby obce - výstavbou retenční nádrže na toku Výmoly při zachování a rozšíření biotopu stávajícího regionálního biokoridoru a stabilizaci navrhovaného biocentra BC 16.
- Na základě požadavku Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD) zahrnout do změny územního plánu úpravu trasy nové I/12 s mimoúrovňovou křižovatkou na katastrálním území Květnice.

A.2 Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Územní plán Květnice byl schválen (jako ÚPNSÚ) zastupitelstvem obce v roce 1998. Z hlediska koncepce kapacit řešeného území se ukázala nevyjasněnost předpokládaných podnikatelských záměrů a nepřipravenost tyto záměry realizovat.

Dokladem toho je již výše zmíněné odstoupení společnosti ELEPHANT a.s. od záměru soustředěné výstavby bytových a rodinných domů v jihozápadní části obce. Změněná situace a zájem dalších investorů, v neposlední řadě i samotné obce, vyvolaly tlak na řešení této 1.změny územního plánu.

A.3 Vyhodnocení splnění zadání 1.změny územního plánu sídelního útvaru Květnice

Zadání 1.změny územního plánu sídelního útvaru Květnice bylo schváleno Zastupitelstvem obce v říjnu 2001. Vzhledem k jednoduchosti zadávané změny schválilo zastupitelstvo sloučení zpracování a projednání konceptu řešení a návrhu 1.změny územního plánu sídelního útvaru Květnice.

Oproti zadání , dochází v řešení vlastní změny č.1 k některým úpravám :

- Areál nerušících výrobních „Na Ladech“ je na základě požadavku zástupců obce řešen jako všeobecně smíšené území
 - Dochází k zařazení další plochy v prostoru „Na Ladech“ - relaxačního areálu
 - Do řešení změny je zařazena i úprava řešení trasy I/12 s mimoúrovňovou křižovatkou na k.ú. Květnice (na základě požadavku Ředitelství silnic a dálnic).
-

B. ŘEŠENÍ 1.ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU KVĚTNICE

B.1 Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

Území obce Květnice je tvořeno jediným katastrálním územím Květnice o celkové výměře 283,5683 ha. Na severu sousedí s územím hl. města Prahy, na východě s.k.ú. Dobročovice, na jihu s k.ú. Sluštice a na západě navazuje na zástavbu obce a k.ú.Sibřina.

Zastavitelné území obce schválené územním plánem - 20,6315 ha

Doplnění zastavitelných ploch se předpokládá po upřesnění v rozsahu :

Čistě obytné území	13,6 ha
Všeobecně obytné území	0,4 ha
Všeobecně smíšené území	4,0 ha
Zahrádkářské plochy	2,8 ha
Celkem	20,8 ha

Doplnění ostatních ploch se předpokládá v rozsahu :

Relaxační areál	2,1 ha
Retenční nádrž	3,5 ha
Celkem	5,6 ha

Celkem nově řešené plochy 26,4 ha

B.2 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území

Řešené území leží v Pražském regionu, v současnosti řešeném územním plánem velkého územního celku. V roce 1999 byla zpracována I.etapa - pracovní verze návrhu, jejíž projednávání započalo v roce 2000. Ministerstvo pro místní rozvoj však projednávání zastavilo s tím, že

územní plán Pražského regionu bude doplněn o variantní zpracování dopravní části a následně projednáván jako koncept územního plánu.

Katastrální území Květnice je nově řešenou částí dopravy Pražského regionu ovlivněno, a to v severní části území. Proto je součástí 1.změny územního plánu i úprava nové trasy komunikace I/12 spolu s mimoúrovňovou křižovatkou na území obce.

Podle zpracované Optimalizace návrhu trasy silnice I/12 v úseku silniční okruh - Úvaly (Investor Ředitelství silnic a dálnic) je trasa nové I/12 poněkud upravena a jsou navrženy 2 mimoúrovňové křižovatky. Křižovatka na k.ú. Květnice je umístována do prostoru severně od čistírny odpadních vod.

Změna územního plánu respektuje i požadavky vyplývající ze schváleného územního plánu hlavního města Prahy a navazující územně plánovací dokumentace obce Sibřiny.

Z hlediska zachování historických a kulturních hodnot území není předpokládána změnou dotčena archeologická lokalita - tvrz ani sídelní historické jádro obce.V rámci doplnění ploch území k zástavbě je požadováno rozšíření ploch vyčleněných územním plánem pro územní systém ekologické stability biokoridoru BK 3 a biocentra BC 16.

B.3 Návrh urbanistické koncepce

1.změna územního plánu sídelního útvaru Květnice řeší tyto dílčí změny :

- * 1. Plochy všeobecně smíšeného území v místní trati „Na ladech“.
- * 2. Relaxační areál
- * 3. Zahrádkářská osada „Za polním“
- * 4. Čistě obytné území „Za mlýnem“.
- * 5. Všeobecně obytné území „U průhonu“.
- * 6. Retenční nádrž na toku Výmoly nad Květnicí s rozšířením biocentra a biokoridoru.
- * 7. Úprava trasy nové I/12 (včetně mimoúrovňové křižovatky)

B.3.1 Plochy všeobecně smíšeného území v místní trati „Na ladech“.

Pořadové číslo změny 1

Katastrální území Květnice.

Dotčené výkresy :

Plán využití ploch	1 : 5 000
Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa	1 : 5 000
Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

Původní stav :

Nezastavitelné území, zemědělský půdní fond.

Popis změny:

V severní části katastru obce, v místní trati Na ladech je rozšířeno zastavitelné území na parcely p.p.č. 647, 649/1, 650 a 757/1, s funkčním využitím jako všeobecně smíšené území - SV.

- Využití této lokality je podmíněno výstavbou technické vybavenosti území - ČOV a stoky C, přívodního řádu vody do území (skupinový vodovod Škvorec - Tuklaty - Tlustovousy - Rostoklaty - Břežany II - Třebohostice - Dobročovice - Květnice) na který již bylo vydáno ÚR, přípojky plynu s napojením na RS Rohožník (dohoda s Pražskou plynárenskou a.s.) a části příjezdové komunikace

Touto změnou budou dotčeny zájmy ochrany ZPF.

Vyhodnocení záboru :

Funkce plochy	kultura	BPEJ	tř.ochrany	cca výměra (v ha)
všeobecně	orná	2.26.01	III.	1,01
smíšeně	orná	2.26.04	IV.	1,91
území - SV	orná	2.26.11	III.	0,55
	orná	2.48.11	IV.	0,48
	nepl.půda	-	-	0,05
celkem				4,00

Regulace :Všeobecně smíšené území - SV

Slouží pro bydlení a zařízení drobné výroby a služeb, která bydlení podstatně neruší. Maximální ani minimální výměra pozemku stavby pro bydlení se zde nestanovuje. Výška objektu, stupeň zastavění a stupeň využití pozemku, bude individuálně posuzována stavebním úřadem. Maximální doporučená výška hřebene 12m od upraveného terénu. Je zde na místě upozornit na ochranné pásmo lesa - 50m, kde je lokalizace objektů podmíněna souhlasem orgánu ochrany lesa.

Přípustné využití:

- obytné budovy
- obchodní zařízení, veřejné stravování, ubytování
- jiná zařízení drobné výroby a služeb
- zařízení správní, církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná do 2500 m²

Výjimečně přípustné využití :

- čerpací stanice pohonných hmot
- zábavní zařízení

Nepřípustné využití :

- stavby pro zemědělskou živočišnou výrobu
- stavby pro výrobu, sklady a činnosti, které by negativními účinky (hluk, vibrace, prašnost, zápach, dopravní obsluha) působily nad přípustnou mírou na okolní pozemky
- veškeré ostatní činnosti, které nejsou uvedeny v přípustném a výjimečně přípustném využití

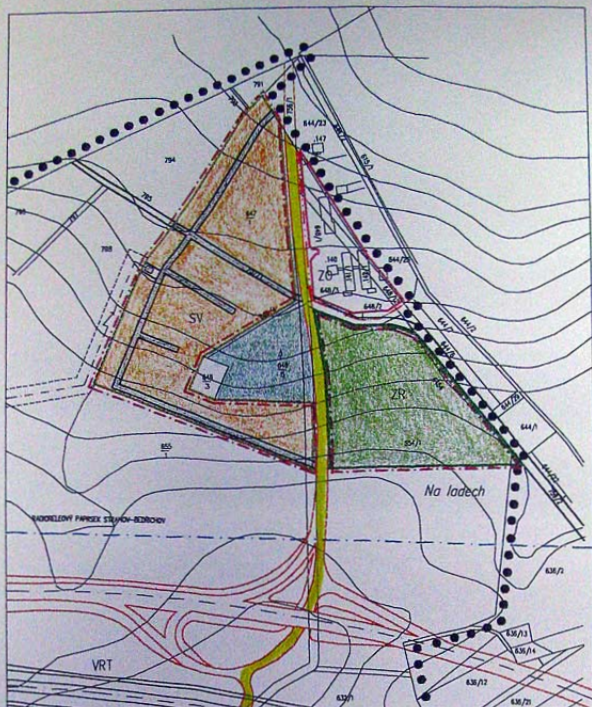
Veřejně prospěšné stavby :













Zařazením této lokality dochází ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- nově se vymezují veřejné komunikace podle grafické přílohy
- veřejně prospěšnou stavbou je i nové vedení VN 22 kV a plocha pro umístění distribuční traťové stanice (bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení)

Plán využití ploch (podrobné zobrazení)

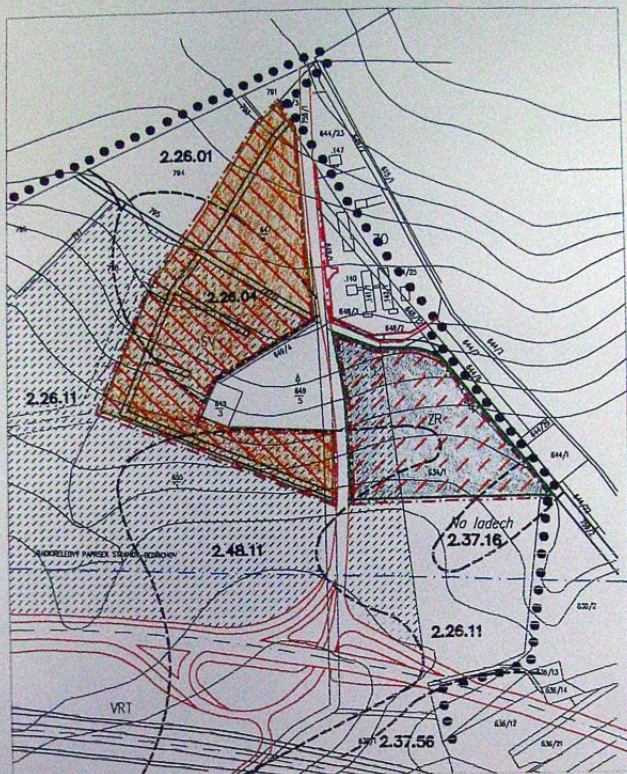
měřítko 1:5000













-  hranice obce
-  hranice současně zastavěného území
-  rozšíření zastavitelného území
-  všeobecně smíšené území
-  plochy zeleně (rekreační využití – relaxační areál)
-  ostatní zvláštní území
-  les
-  navržené obslužné komunikace
-  nadzemní vedení VN
-  navržená trafostanice 22/04 kV
-  silnice I. tř.
-  silnice II. tř.

vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa

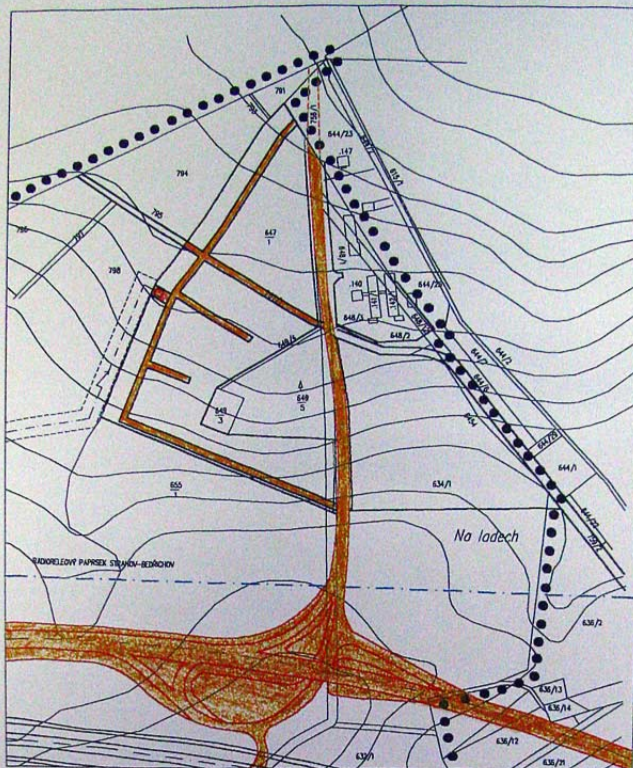
měřítko 1:5000







•••••	hranice obce		
— · — · — ·	hranice současně zastavěného území		
— · — · — ·	rozšíření zastavitelného území		
plachy záboru pro	 SV	všeobecně smíšené území	
	 ZR	plachy zeleně (rekreační využití – relaxační areál)	
stávající kultura		les	 komunikace a TV
		orná	 nadzemní vedení VN
		neplodná půda	 navržená trafostanice 22/04 kV
			 meliorované pozemky

veřejně prospěšné stavby

měřítko 1:5000



-  hranice obce
-  plocha komunikací – návrh
-  nadzemní vedení VN
-  pozemek trafostanice 22/04 kV

B.3.2 Relaxační areál.

Pořadové číslo změny 2

Katastrální území Květnice

Dotčené výkresy :

Plán využití ploch 1 : 5 000

Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa 1 : 5 000

Původní stav :

Nezastavitelné území, neplodná půda -deponie zeminy.

Popis změny:

V severní části katastru obce, bude vymezen na p.č.634/1 relaxační areál s funkčním využitím jako plochy zeleně (rekreační využití - relaxační areál) - ZR.

- Dominantu areálu bude tvořit uměle navršený kopec se spirálově stoupající přístupovou komunikací, altánem na vrcholu a dráhou pro lyžaře a sáňkaře v severní části. Před areálem bude vybudováno parkoviště pro cca 6 automobilů a autobusová zastávka se zálivem. Na úpatí kopce bude zřízeno dětské hřiště. Areál bude doplněn lavičkami, odpadkovými koši, místem pro piknik a altánem se stoly a lavicemi uvnitř i venku. Prostor pod kopcem by mohl sloužit i jako východisko značených běžeckých a turistických tras po okolí.

Touto změnou nebudou dotčeny zájmy ochrany ZPF.

Změna kultury :

Funkce plochy	kultura	BPEJ	tř.ochrany	cca výměra (v ha)
plochy zeleně - ZR	nepl.půda	-	-	2,10
celkem				2,10

Regulace :

Plochy zeleně (rekreační využití - relaxační areál) - ZR

slouží k oddechu a zotavení obyvatel

Přípustné využití:

- zeleň liniová a plošná
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- vybavení sloužící návštěvníkům (drobné stavby a malé zpevněné oddechové plochy s lavičkami)
- otevřená sportoviště
- dětská hřiště

Výjimečně přípustné využití :

- parkoviště pro návštěvníky - max.10 odstavných stání)
- zastávka autobusové dopravy
- telefonní budky, čekárny

Nepřípustné využití :

- veškeré ostatní činnosti, které nejsou uvedeny v přípustném a výjimečně přípustném využití

B.3.3 Zahrádkářská osada Za polním

Pořadové číslo změny 3

Katastrální území Květnice.

Dotčené výkresy :

Plán využití ploch	1 : 5 000
Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa	1 : 5 000
Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

Původní stav :

Nezastavitelné území, zemědělský půdní fond.

Popis změny:

V místní trati Za polním na severním břehu Sibřinského potoka je rozšířeno zastavitelné území o pěstitelské a zahrádkové plochy (zahrádkářská osada) na p.č. 698/1, 698/5, 698/7 a 701. Podmínkou pro zástavbu a zřízení zahrádkové osady je vytvoření a rozšíření územního systému ekologické stability - biokoridoru podél Sibřinského potoka - založením vhodných porostů na orné půdě a zlepšení biotopní struktury podél tohoto vodního toku. Vegetační pás podél upraveného koryta Sibřinského potoka BK 10 - vegetační typ vodní a mokřadový s vloženým navrhovaným lokálním BC 34 na hranicích k.ú. Sibřina.

Touto změnou budou dotčeny zájmy ochrany ZPF.

Vyhodnocení záboru :

Funkce plochy	kultura	BPEJ	tř.ochrany	cca výměra (v ha)
Zahrádkářská osada	orná	2.26.01	III.	0,31
	orná	2.26.11	III.	0,07
	orná	2.48.11	IV.	0,21
	orná	2.58.00	II.	2,21
celkem				2,80

Regulace :Zahrádkářská osada

Regulace na těchto plochách je dána vlastním názvem funkčního využití. Pripouští se stavby s přízemím a podkrovím s max. výškou hřebene 7,5 m, bez WC. Objekt sociálního vybavení bude řešen společný, aby bylo zajištěno řádné odvádění a zneškodnění odpadních vod. Při založení zahrádkové osady nesmí dojít k poškození melioračních systémů v území.

Připustné využití:

- plocha určená pro zahrádkářské obdělávání pozemků
- stavby pro zahrádkářskou činnost (uložení zahradnických potřeb a údržbu)
- skleníky
- příslušné komunikace
- společný objekt sociálního vybavení

Výjimečně přípustné využití :

- parkoviště pro uživatele
- umístění nezbytných staveb technické infrastruktury

Nepřipustné využití :

- stavby pro chov domácího zvířectva
- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenských
- stavby pro bydlení
- skladování mimo materiál pro údržbu
- veškeré ostatní činnosti, které nejsou uvedeny v přípustném a výjimečně přípustném využití

Veřejně prospěšné stavby :

Zařazením této lokality dochází ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- nově se vymezuje veřejná komunikace podle grafické přílohy
- veřejně prospěšnou stavbou je i nové vedení VN 22 kV a plocha pro umístění distribuční trafostanice (bude upřesněno v dokumentaci pro územní řízení)

B.3.8 Úprava regulačních podmínek zastavění

Pořadové číslo změny **8**

Katastrální území Květnice.

Popis změny:

Na základě zkušeností s nevhodně stanovenou minimální výměrou pozemku se mění:

Regulace :

Regulativ stanovující minimální výměru stavebního pozemku se stanovuje pro celé území obce na **450 m²** pro individuální rodinné domy a na **150 m²** pro řadové domy.

PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

vymezené 1.změnou územního plánu obce Květnice

pořadové číslo plochy	označení (název plochy)	výměra v ha	druh funkčního využití
1	2	3	4
1	<i>Na ladech</i>	4,00	A
3	<i>Za polním</i>	2,80	C
4	<i>Za mlýnem</i>	13,63	A

vádějí se plochy, které jsou větší nebo rovny 0,5 ha

jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP bydlení

jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP obchod a služby

jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP rekreace

jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP podnikání

(zahrnuje např. zemědělskou nebo průmyslovou výrobu, obchod, služby, apod.)

jestliže v dané ploše připuští ÚPD variabilní využití

Registrační list

územně plánovací dokumentace obce včetně jejich změn a urbanistické studie

Název ÚPD/ÚPP:

**1.ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
KVĚTNICE**

Řešené území :

katastrální území Květnice

číslo (kód) ÚPD/ÚPP :

Pořizovatel:

Schvalující orgán:

Zpracovatel :

název :

odpovědný projektant :

IČO :

Obec Květnice

Zastupitelstvo obce Květnice

Ing.arch.Věra Soukeníková

Ing.arch.Věra Soukeníková - č.autorizace 0768

10163280

Etapy:	Akce	Datum	Pozn.
Zahájení prací (uzavření smlouvy)	zahájení prací		
Průzkumy a rozborů	odevzdání		
Zadání ÚPD/ÚPP	zahájení projednání		
	ukončení projednání		
	schválení		
Koncept řešení ÚPD (případně urbanistická studie)	odevzdání		
	zahájení projednání		
	ukončení projednání		
Souborné stanovisko (zadání pro zprac. návrhu)	schválení		
Návrh změny ÚPD	odevzdání	leden 2002	
	zahájení projednání		
	ukončení projednání		
	stanovisko nadřízeného orgánu		
	schválení návrhu		
	nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD		

Použitá technologie zpracování : *klasická*

Měřítko hlavního výkresu : 1 : 5.000

Návrhové období :

Výhledové období :

ÚPD obsahuje zastavitelná území :ANO.....

Záznam proveden dne:

.....

Zpracoval :

.....

telefon/fax :