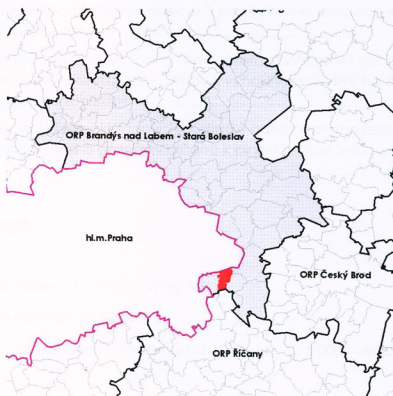


ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ KVĚTNICE PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ dle zákona č.183/2006 Sb.



Pořizovatel: OÚ KVĚTNICE



II.A Textová část**OBSAH:**

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje	3
b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,.....	4
c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,	6
d) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informací, jak bylo respektováno stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,.....	10
e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	11

II.B) Grafická část

II.4 Koordinační výkres – 1 : 5 000 – výřez A,B

II.5 Výkres širších vztahů – 1 : 50 000

II.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1 : 5 000 – výřez A,B



II.B) Textová část

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje

PÚR ČR 2008

Plochy změny č. 6 jsou dotčeny rozvojovou oblastí republikového významu OB1 [čl. 3.2 (40) PÚR ČR 2008] – Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností, města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené vládou ČR dne 20.7.2009 usnesením vlády ČR č. 929. Územní plán Květnice je v souladu se schválenou PÚR ČR.

Vyhodnocení:

Návrh zastavitelných ploch změny č. 6 není v rozporu s cíly a úkoly Politiky územního rozvoje ČR 2008.

Dále respektuje transevropský multimodální koridor – IV. TEMMK železniční, záměr výstavby koridoru vysokorychlostní dopravy – VR1, záměr výstavby rychlostní silnice R1 – rychlostní silniční okruh hlavního města Prahy a vedení plynovodu – VVTL.

ÚP VÚC Pražského regionu

Územní plán velkého územního celku Pražský Region

Zpracovatel: AURS, spol. s r.o., Hydrossoft Velešlavín s.r.o., U-24, s.r.o., Ing. arch. Milan Körner, CSc, 2006.

- Respektovat navrhovanou silnici I/12 (D018 koridor pro vícepruhové silniční stavby) - Běchovice – Úvaly, vč. napojení na stávající trasu;
- respektovat ochranné pásmo významné radioreléové stanice;
- respektovat navrhovaný radioreleový paprsek;
- respektovat ochranné pásmo vodních zdrojů I. stupně;
- respektovat výhledovou vodní nádrž – Úvaly, dle platné SVP z roku 1988;
- plynovod VVTL, VTL, regulační stanice VVTL a jejich ochranná a bezpečnostní pásma;
- respektovat dosud nestanovené záplavové území;



- respektovat procházející osu nadregionálního biokoridoru;
- respektovat ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru;
- respektovat teoretickou izofonu 45DB (koridor VRT).

Vyhodnocení:

Návrh respektuje podmínky ÚP VÚC Pražského regionu a je s ním v souladu.

Širší vztahy v území

Rozvoj Květnice výrazně ovlivňuje sousední obce, a to především obec Sibřinu. Expanzí rozvojových ploch a jejím zastavování došlo ke srůstu zastavěného území a ztrátě identity jmenovaných obcí.

Důležitou roli v rozvoji území sehrávají i záměry dopravní a technické infrastruktury, které nebyly v minulosti připravené na tak intenzivní rozvoj.

Vyhodnocení:

Návrh změny č.6 respektuje nadřazené záměry technické a dopravní infrastruktury (viz. ÚP VÚC) a zájmy sousedních obcí (bude doplněno po společném jednání).

b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,

Požadavky ze zadání změny č. 6 jsou splněny – viz. tab.:

POŽADAVEK ZADÁNÍ	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ
Respektování Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené Vládou ČR dne 20. července 2009.	Návrh změny č. 6 ÚP respektuje tento požadavek viz. kapitola b) odůvodnění změny č. 6.
Respektování Územního plánu velkého územního celku (dále jen „VÚC“) Pražského regionu, schváleného zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006.	Návrh změny č. 6 ÚP respektuje tento požadavek viz. kapitola b) odůvodnění změny č. 6.
Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.	Návrh změny č. 6 ÚP respektuje limity využití území a respektuje rozbor udržitelného rozvoje území ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.
Rozvoj území obce – vymezení ploch na základě podnětů.	Návrh změny č. 6 ÚP Květnice vymezil 7 ploch změn ZM6 v rozsahu schváleného zadání.



Rozvoj území obce – změna nebo úprava regulativů ve stávajících rozvojových plochách v souladu s novými požadavky zastupitelstva obce na základě podnětů vlastníků pozemků.	Návrh změny č. 6 zohlednil požadavky obce deklarované místním referendem. Schválené regulativy území jsou na základě názoru krajského úřadu pouze podkladem pro zpracování změny ÚPD. Z tohoto důvodu nebylo povinností v plné míře závěrům místního referenda vyhovět.
Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.	Plochy změn jsou rozčleněny do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č.501/2006 Sb., a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Potřebnost vymezit nové zastavitelné plochy zdůvodnil pořizovatel ve svém vyjádření. Návrh změny č. 6 respektuje ostatní požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.
Požadavky na řešení dopravní infrastruktury.	Návrh změny č. 6 ÚP respektuje záměry dopravních staveb a opatření – viz. koncepce veřejné infrastruktury.
Požadavky na řešení technické infrastruktury.	Návrh změny č. 6 ÚP respektuje záměry technické infrastruktury – viz. koncepce veřejné infrastruktury. Nové nároky rozvojových ploch jsou vyjádřeny v bilančních výpočtech jednotlivých systémů TI.
Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.	Návrh změny č. 6 ÚP respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.
Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.	Návrh změny č. 6 ÚPSÚ nevymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření pro účely předkupního práva nebo možnosti vyvlastnění. Plochy asanační nejsou vymezeny.
Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.	Návrh změny č. 6 ÚPSÚ respektuje podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a zájmů civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchraném systému.
Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.	Návrh v maximální míře omezil zábor ZPF na I. třídě ochrany ZPF. Další opatření nebyla stanovena.



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.	Při vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby byla zohledněna poloha obce v rozvojové oblasti republikového významu OB1 – Rozvojová oblast Praha dle aktuálního znění PÚR ČR.
Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.	Nebyl stanoven požadavek na zpracování územní studie.
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.	Návrh změny č. 6 ÚP respektuje tyto požadavky. Z návrhu byl vypuštěn požadavek na zpracování výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací na základě skutečnosti, že nejsou navrhovány.

Navrhované změny respektují požadavky dotčených orgánů ze zadání změny.

c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,

Návrh změny č. 6 není v přímém rozporu s rozborom 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.

Změna podmínek plošného a prostorového uspořádání území (změna regulativů)

Zdůvodnění:

Hlavním impulsem pořízení změny č.6 byl výsledek místního referenda ze dne 16.5.2009, na základě kterého zastupitelstvo obce schválilo zadání změny č.6 ÚP Květnice. Obsah návrhů změn regulativů není dle názoru krajského úřadu závazný pro zpracovatele změny ÚP. Přesto ke stanovení nových podmínek plošného prostorového uspořádání území bylo přístupováno seriózně se zohlednění místních podmínek a k požadavkům na ochranu a rozvoj hodnot území.

Na základě závěrů z terénního průzkumu a rešerše výsledků místního referenda byly stanoveny tyto podmínky:

- maximální koeficient zastavitelné plochy pozemku: 0,3 (poměr zastavěné plochy pozemku vůči celkové ploše pozemku);
- maximální koeficient zeleně: 0,55 (poměr plochy zeleně pozemku vůči celkové ploše pozemku)
- tvar střechy: šikmá – sedlová, valbová a polovalbová se sklonem 30-45°;



- výška hřebene střechy nebo nejvyšší části střechy (s výjimkou komínového tělesa): maximálně 12 m nad úroveň původního terénu;
- maximálně 2 nadzemní podlaží + obytné podkrovní.

Ostatní podmínky nebyly akceptovány, neboť koeficient podlažních ploch je dostatečně určen podlažností, výškou hřebene střechy a koeficientem zastavitelné plochy. Minimální šířka průčelí jde nad rámec podrobnosti územního plánu a měla by být řešena až v nižších stupních správních řízení, neboť nelze diskvalifikovat majitele pozemku na základě jejich rozměrů.

Navýšení počtu podlaží je uvažováno s respektem ke stávajícím objektům a k výšce hřebene střech do 12 m.

Důvodem pro vymezení ploch změn, které jsou dalšími návrhy přijatého řešení, jsou žádosti jednotlivých majitelů pozemků na změnu využití území, na kterých se usneslo zastupitelstvo obce.

1. Změna **ZS1** zohledňuje již současný stav oplocení části zemědělského pozemku majiteli řadových domků v ulici Vřesová pro účely doplňkové funkce k bydlení - zahrady. V takto vymezené ploše nelze umisťovat žádné stavby ani dočasné. Současný stav odpovídá majetkoprávním vztahům v území.
2. Plochy **B11** a **B12** jsou navrženy v prolukách intravilánu obce pro účely umístění stavby pro individuální formu bydlení – rodinné domy. Budoucí stavby musí zohlednit místní podmínky. Na každém pozemku lze umístit pouze jednu stavbu.
3. Plocha **VD1** se vymezuje na základě požadavku majitele pozemku umístit drobnou autoopravnu, která nesmí narušit hlavní funkci v území – bydlení.
4. V ploše **B13**, na základě požadavku obce, je navrhována funkce bydlení, která musí zohlednit terénní podmínky pozemku vůči komunikaci a blízkost významných přírodních prvků. Doporučuji před dalším stupněm povolování staveb nechat obcí zpracovat ověřovací studii, na základě které by obec rozhodla o umístění jednotlivých staveb. Doporučováno je umístění maximálně 6 RD.
5. Návrh vymezuje plochy pro sport – **OS1**, **OS2**. Důvodem pro vymezení plochy OS1 je legalizace stávajícího sportovního hřiště a ochrana tohoto území pro účely občanského vybavení. Plocha OS2 je vymezena v rámci developerského záměru jako plocha sloužící pro sportovní využití obyvatel obce a budoucí vlastníky nemovitostí v navrhovaných zastavitelných plochách.
6. Plocha pro bydlení **B14** je navržena na základě požadavku developera doplnit stávající záměr v jižní části k.ú. při silnici III/10173 o zastavitelnou plochu na základě přeložky VVTL plynovodu a následného snížení bezpečnostního pásma. Tento záměr je přípustný v případě souhlasu s odnětím z I. třídy ochrany ZPF a dostatečnou kapacitou technické infrastruktury (rozšíření ČOV).



URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh změny č. 6 nebude mít zásadní vliv na urbanistickou koncepci obce s výjimkou rozvojových ploch BI4 a OS2, které významně navýší podíl zastavitelných ploch podél trasy VVTL plynovodu.

KONCEPCE KRAJINY

Koncepci krajiny návrh změny č.6 změny nemění.

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura

Stávající základní komunikační síť bude zachována a kapacitně vyhovuje navrhovaným změnám ve využití území tzn. plochy změn nevyvolávající úpravy a změny stávající dopravní infrastruktury obce.

Změna č.6 ÚPSÚ respektuje limity využití území dopravní infrastruktury:

Silnice I.třídy ... 50m (u navrhované přeložky silnice I/12),

Silnice II.,III.třídy ... 15 m,

Územní rezerva koridoru VRT ... 300m.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Obec Květnice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze Středočeské vodárenské soustavy. Obec je napojena na vodovodní síť obce Dobročovice, která je napojena na výtlačný řad DN 200 z čerpací stanice Rohožník II. do vodojemu Škvorec 2 x 250 m³ (312,5/309,5 m n.m.).

Přívodný řad do obce je z PVC DN 160 délky 1,45 km, vodovodní řady v obci jsou z PVC DN 90 délky 0,20 km a DN 110 délky 1,05 km. Napojení je na I. tlakové pásmo vodojemu Škvorec. S ohledem na masivní výstavbu v obci je stávající vodovod na hraně kapacitních možností, ale obec má schválený záměr (vydáno ÚR) na posílení vodovodu, který zajistí veškeré potřeby včetně zastavitelných ploch s dostatečnou rezervou.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Prameniště - Telecom. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Návrh změn č.6 respektuje ochranná pásma vodovodu.

Plochy změn

Bilance potřeby - uvažována denní potřeba 100 l/obyvatele, $k_d=1,5$, $k_h=1,8$.

Pro plochy BI1-4, VD1 a OS1-2 vychází denní potřeba 28,1 m³/den.



Maximální hodinová potřeba 3,16 m³/hod.
Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti.

Kanalizace

Čištění splaškových vod zajišťuje mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s nitrifikací s výkonem 2100 EO (v současné době pracuje až s 2500 EO) .

Na čistírnu jsou přiváděny oddílnou tlakovou kanalizací pouze splaškové vody. Mechanický stupeň čistírny je tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímku na zachycování písku. V případě, že na čistírnu budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí mechanickou část čistírny, je provozně osvědčeno na mnoha čistírnách a provozovatele zbavuje problémů s hygienickým ukládáním shrabků na čistírně a s jejich následnou likvidací.

Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Výmoly.

Nezbytné pro realizaci plánovaných záměrů a připojení již existujících staveb je realizace rozšíření čistírny odpadních vod (obec plánuje výstavbu ČOV na 9000 EO).

Návrh změn č.6 respektuje ochranná pásma kanalizace.

Plochy změn

Bilance vzniku odpadních vod - uvažována denní produkce splašků 90% spotřeby pitné vody, $k_n=5$.

Celkem denní produkce 25,3 m³/den.

Zásobování elektrickou energií

Bilance požadovaného příkonu - uvažován pro bytovou výstavbu specifický příkon 10 kW/byt, $\beta_n=0,3$.

Pro plochy B11-4, VD1 a OS1-2 vychází soudobý příkon 291 kW.

Pro rozvojovou plochu B1 4 je nezbytné vybudovat novou trafostanici 22/0,4kV o výkonu 400 kVA. V podrobnosti územního plánu není možné stanovit přesné umístění tohoto objektu.

Návrh 6.změny ÚPSÚ respektuje ochranná pásma elektrického vedení.

Zásobování plynem

Bilance potřeby plynu - uvažována specifická potřeba 0,7 m³/byt/den.

Pro plochy B11-4, VD1 a OS1-2 vychází denní potřeba 68 m³/byt/den.

Roční potřeba ... 291 000 m³/rok.

Návrh ÚP respektuje ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a plynárenských zařízení.



Podmínkou pro realizaci rozvojových ploch B14 a OS2 je přeložení VVTL plynovodu, které vyvolá zmenšení bezpečnostního pásma na 50m.

Zásobování teplem

Vzhledem k plynofikaci obce je zemní plyn převažujícím zdrojem energie pro vytápění.

Telekomunikace

Pro novou výstavbu nejsou nutné zásadní změny ve stávajícím systému telekomunikací.

Návrh ÚP respektuje ochranná pásma telekomunikačních zařízení.

Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství je řešeno obecně závaznou vyhláškou obce č. 3/2007.

Sběrná místa tříděného odpadu vyhovují potřebám, další místa budou postupně zřizována v rozvojových plochách.

Občanské vybavení

Návrh vymezuje plochy pro sport – **OS1 a OS2** (OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení).

Důvodem pro vymezení plochy OS1 je legalizace stávajícího sportovního hřiště a ochrana tohoto území pro účely občanského vybavení.

Plocha OS2 je vymezena v rámci developerského záměru jako plocha sloužící pro sportovní vyžití obyvatel obce a budoucí vlastníky nemovitostí v zastavitelných plochách.

d) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informací, jak bylo respektováno stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,

V zadání změny č. 6 ÚPSÚ Květnice nebyl dotčeným orgánem uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.



e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Zemědělský půdní fond

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF							
číslo zóny ze zadání	Kód zóny	funkce	kultura	kód BPEJ	třída ochrany	v s.z.ú.	plocha m ²
ZM6/1	ZS1	ZS	orná půda	2.26.01	III.	NE	2764
				2.26.04	IV.	NE	1003
ZM6/4	BI1	BI	zahrady	2.26.11	III.	ANO	1211
ZM6/5	BI2	BI	zahrady	2.26.01	III.	ANO	379
				2.26.11	III.	ANO	50
ZM6/6	VD1	VD	zahrady	2.26.01	III.	NE	130
				2.26.11	III.	NE	866
ZM6/7	BI3	BI	orná půda	2.26.01	III.	NE	440
				2.26.11	III.	NE	2470
				2.10.00	I.	NE	2760
ZM6/09	OS1	OS	ostatní plocha NENÍ ZÁBOR	2.26.01	III.	ANO	1825
				2.26.11	III.	ANO	
ZM6/10	BI4	BI	orná půda	2.10.00	I.	NE	38373
	OS2	OS		2.10.00	I.	NE	1797
ZÁBORY ZPF – I.TŘÍDA OCHRANY ZPF							42930
ZÁBORY ZPF – III.TŘÍDA OCHRANY ZPF							10155
ZÁBORY ZPF – IV.TŘÍDA OCHRANY ZPF							1033
PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF CELKEM							54088

Předpokládané záborů ZPF návrhu změny č. 6 jsou graficky zobrazeny ve výkrese II.6, který je součástí odůvodnění.

U pozemků s I.třídou ochrany ZPF se žádá orgán ochrany ZPF o povolení záborů z důvodu dotvoření urbanistické koncepce již schválených zastavitelných ploch, jímž bránilo bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu. Zábor byl v průběhu



projekčních prací minimalizován na nezbytně nutnou míru pro udržitelný rozvoj území. Záměr je na základě vzájemné spolupráce (potvrzené písemnou dohodou) se zástupci obce v obecním zájmu.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

Navrhované změny č. 6 nemají dopad na pozemky určené k plnění funkce lesa.

Investice do půdy

Meliorace

Do řešeného území zasahuje vodní tok Výmola, hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) otevřené a zatrubněné ve správě Zemědělské vodohospodářské správy a odvodněné plochy ve správě majitelů pozemků.

Změny v území nesmí narušit funkčnost těchto zařízení.

Do ploch meliorací zasahují plochy:

B13(ZM6/7), a B14 (ZM6/10).

