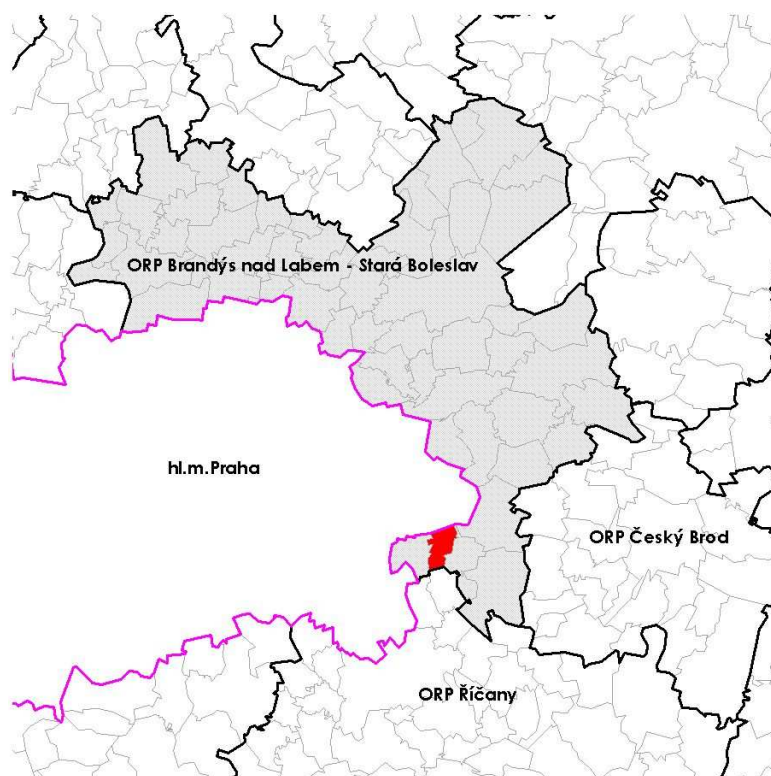


NÁVRH

ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ KVĚTNICE

PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ dle zákona č.183/2006 Sb.



Pořizovatel: OÚ KVĚTNICE



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.arch. Martina Bredová

ZPRACOVATEL:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.
autorizovaný architekt pro územní plánování – ČKA 3541
Trojská 365/145, 17100 Praha 7



SEZNAM DOKUMENTACE:
dle přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 SB.

Obsah návrhu (výroku) změny č. 7 ÚP Květnice:

I.A Textová část

I.B Grafická část

I.1 Výkres základního členění území – 1 : 10 000

I.2 Hlavní výkres – 1 : 5 000

I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – 1 : 5 000

Obsah odůvodnění změny č. 7 ÚP Květnice:

II.A Textová část

II.B Grafická část

II.4 Koordinační výkres – 1 : 5 000

II.5 Výkres širších vztahů – 1 : 50 000

II.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1 : 5 000



I.A Textová část

OBSAH:

a) vymezení zastavěného území.....	5
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,.....	9
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,	11
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,	11
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,.....	14
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,	14
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.	15
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.	15



a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je nově vymezeno na základě skutečného stavu území k 16.6.2011 a je zobrazeno ve výkresech: I.1 – výkres základního členění území a I.2 – hlavní výkres.

Vymezení bylo provedeno dle §58 stavebního zákona.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot je obsahem hlavního výkresu (I.2) a koordinačního výkresu (II.4).

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE – zásady a cíle

- Změna č. 7 mění podmínky plošného a prostorového uspořádání platných zastavitelných ploch (**Z1,Z3,Z4**) a ploch přestavby (**P1**), vymezuje nové zastavitelné plochy (**Z2**), plochy přestavby (**P2**), plochu územní rezervy (**R1**) a ruší zastavitelné plochy (**N1**) – viz. Tab. Přehled ploch změn.
- Cílem Návrhu změn č.7 ÚPSÚ je vybudování veřejné infrastruktury pro zajištění základních potřeb obyvatel obce a rozvoje území a omezení rozvojových ploch a jejich podmínek plošného a prostorového uspořádání území ve prospěch ochrany hodnot území.

Tab. Přehled ploch změn

označení změny (ozn. dle zadání)	vymezení parc. č. / k.ú.	funkční využití dle původní platné ÚPD	cíl změny
P1 (ZM7/1)	57/1-3; 125; 129; 130; 574/1; 574/2; 695/4; 695/5; 734/1; 734/4; 734/5 k.ú. Květnice	všeobecně smíšené území	úprava podmínek plošného a prostorového uspořádání území za účelem ochrany architektonicky cenných objektů, urbanistické struktury území a hodnotné vzrostlé zeleně s posílením funkce přirozeného centra obce



Z1 (ZM7/2)	562/2; 562/3 k.ú. Květnice	ostatní zvláštní území	všeobecně smíšené území a úprava podmínek plošného a prostorového uspořádání území
N1 (ZM7/3)	706/4; 706/8 k.ú. Květnice	všeobecně obytné území (rezidenční bydlení)	plochy zemědělské
R1 (ZM7/4)	655/64; 655/63 k.ú. Květnice	ZM3 ÚPSÚ (lokalita č. 12) všeobecně obytné území OU	ÚZEMNÍ REZERVA plochy občanského vybavení
P2 (ZM7/5)	139/2; 140; 141/1; 142/1; 158; 648/1-9; 648/11-14; 759/4 k.ú. Květnice	ÚPSÚ Květnice ostatní zvláštní území	plochy systému sídelní zeleně
Z2 (ZM7/6)	629/4; 754/1; 675/3; 675/7 k.ú. Květnice	louky	plochy technické infrastruktury (ČOV)
Z3 (ZM7/7)	550/28 k.ú. Květnice	čistě obytné území	plochy smíšené obytné
Z4 (ZM7/7)			plochy technické infrastruktury (vodojem)

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE – zásady a cíle

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot plně respektuje platné koncepční materiály z oblasti životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, ochrany kulturního dědictví a civilizačních hodnot.

Ve veřejném zájmu je nezbytné chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:

- respektovat limity využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“) a pozemků určených k plnění funkce lesa (dále „PUPFL“);



- ❑ respektovat jako důležitý prvek ochrany přírody lokální územní systém ekologické stability (dále „ÚSES“) v návaznosti na vymezené prvky nadregionálního ÚSES;
- ❑ ochrana vodních ploch a toků;
- ❑ ochrana PUPFL;
- ❑ ochrana významných krajinných prvků ze zákona.

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:

- ❑ modernizovat a rozvíjet dopravní infrastrukturu pro zajištění plně funkčního dopravního subsystému obce s vybudováním nových místních obslužných komunikací, cyklostezek a pěších tras;
- ❑ rekonstruovat a rozvíjet spolehlivou technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel obce a nároků zastavitelných ploch.

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot se stanovuje na základě níže uvedených zásad a cílů:

- ❑ respektovat limity využití území v oblasti ochrany památkové péče – ochrana nemovitých kulturních památek;
- ❑ chránit a rozvíjet urbanisticky hodnotná území sídla – okolí vodních ploch v centru obce, bývalý mlýn, původní historické území obce;
- ❑ chránit území s archeologickými nálezy.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,

Vymezení zastavitelných ploch návrhu změn č. 7 je graficky znázorněna ve výkrese I.1 a I.2.

- ❑ Návrh změny č. 7 respektuje stávající urbanistickou koncepci obce Květnice založenou na expanzivním růstu zastavěného území v posledních 15 letech.
- ❑ Návrh vymezuje novou zastavitelnou plochu Z2 pro umístění nových technologií čistírny odpadních vod Květnice a stanovuje nové podmínky plošného a prostorového uspořádání území u platných zastavitelných ploch Z1, Z3 a Z4.



Tab. Přehled zastavitelných ploch

označení změn	navrhovaná funkce	specifické koncepční podmínky	orientační výměra (ha)
Z1 (ZM7/2)	všeobecně smíšené území	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Respektovat záplavové území VT Výmola a podmínky pro umístování staveb vyplývající z vodního zákona (254/2001 Sb.). <input type="checkbox"/> Zachovat stávající niveletu terénu v záplavovém území. <input type="checkbox"/> Realizace nové zástavby v zastavitelné ploše je podmíněna výstavbou vodojemu Květnice II. a rozšířením areálu ČOV Květnice na 6500 E0. 	1,04
Z2 (ZM7/6)	plochy technické infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zajistit ochranu a funkčnost stávajících prvků ÚSES, především nadregionálního biokoridoru K 66 Voděradské bučiny (– Vidrholec). <input type="checkbox"/> Respektovat navrhovanou přeložku silnice I/12. <input type="checkbox"/> Respektovat záplavové území VT Výmola a podmínky pro umístování staveb vyplývající z vodního zákona (254/2001 Sb.). <input type="checkbox"/> Zachovat stávající niveletu terénu v záplavovém území. 	0,61
Z3 (ZM7/7)	plochy smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Funkci trubních drenáží je třeba zachovat. <input type="checkbox"/> Realizace nové zástavby v zastavitelné ploše je podmíněna zprovozněním vodojemu Květnice II. a rozšířením areálu ČOV Květnice na 6500 E0. 	10,98
Z4 (ZM7/7)	plochy technické infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Respektovat ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury. <input type="checkbox"/> Funkci trubních drenáží je třeba zachovat. 	0,17

- Návrh změny č.7 UPSÚ mění podmínky plošného a prostorového využití území u plochy přestavby P1 a vymezuje novou plochu přestavby P2 pro účely založení sídelní zeleně.



Tab. Přehled ploch přestavby

označení změn	navrhovaná funkce	specifické koncepční podmínky	orientační výměra (ha)
P1 (ZM7/1)	všeobecně smíšené území	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Respektovat záplavové území VT Výmola a podmínky pro umístování staveb vyplývající z vodního zákona (254/2001 Sb.). <input type="checkbox"/> Zachovat stávající niveletu terénu v záplavovém území. <input type="checkbox"/> Realizace nové zástavby v zastavitelné ploše je podmíněna výstavbou vodojemu Květnice II. a rozšířením areálu ČOV Květnice na 6500 E0. <input type="checkbox"/> Zachovat v původním objemu objekt č.p.14 k.ú.Květnice se zachováním všech původních architektonických prvků. <input type="checkbox"/> Zachovat zdravou vzrostlou zeleň na pozemcích parc.č. 57/1, 57/3, 574/2, 695/4, 734/4, 734/5. 	1,78
P2 (ZM7/5)	<p>plochy systému sídelní zeleně</p> <p>- zeleň soukromá a vyhrazená</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Nejsou stanoveny. 	0,87

- Stávající plochy sídelní zeleně se Návrhem změny č.7 ÚPSÚ nemění.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,

Dopravní infrastruktura

- Stávající základní komunikační síť bude zachována.
- Návrh respektuje přeložku silnice I/12 včetně mimoúrovňové křižovatky. Napojení ploch změn musí být řešeno na stávající místní komunikace.
- Systém veřejné dopravy zůstává neměnný.



- Doprava v klidu je řešena na vlastních pozemcích (odstavná stání). Návrh nevymezuje nové plochy pro parkování – parkovací plochy budou řešeny ve veřejných profilech místních komunikací.

Technická infrastruktura

- Návrh změny č. 7 nemění koncepci technické infrastruktury a respektuje její ochranná pásma.
- Zásobování pitnou vodou a systém odvádění a likvidace odpadních vod bude vycházet z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- Návrh vymezuje zastavitelnou plochu pro umístění vodojemu Květnice II. **Z4** a trasu výtlačného vodovodního řádu pro přívod vody do vodojemu ze stávající čerpací stanice Rohožník II.
- Pro zásobování obce požární vodou jsou územně chráněny vodní plochy a VT Výmola.
- Návrh nových vodovodních řadů musí zohlednit požadavky na požární ochranu s dostatečným množstvím hydrantů ve veřejných prostranstvích.
- Podmínkou výstavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby je dostatečná kapacita vodohospodářských systémů (zásobování vodou a likvidace splaškových vod).
- Návrh vymezuje zastavitelnou plochu **Z2** po umístění nové technologie čistírny odpadních vod.
- Likvidace dešťové vody musí být řešena vsakem nebo akumulací na pozemku.
- Stávající systém rozvodu elektrické energie zůstane zachován.
- Zemní plyn bude nadále považován za hlavní topné médium.
- Stávající systém telekomunikačních rozvodů a zařízení zůstane zachován.

Občanské vybavení

- Návrh změny č. 7 vymezuje plochu územní rezervy **R1** pro možné umístění občanské vybavenosti.

Veřejná prostranství

- Návrh změny č. 7 nevymezuje nová veřejná prostranství.



- Návrh veřejných prostranství v zastavitelných plochách bude dohodnut mezi obcí a stavebníkem v rámci plánovací smlouvy na výstavbu technické a dopravní infrastruktury.

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

- Koncepce uspořádání krajiny se návrhem nemění.
- Návrh změny č.7 ÚPSÚ ruší zastavitelnou plochu schválenou ve změně č.3 (lokality č.5) a vrací ji do současného stavu jako plochu zemědělskou (nezastavitelnou plochu) **N1** (5,17 ha).
- Územní systém ekologické stability se navrhovanou změnou nemění. Ve specifických koncepčních podmínkách plochy Z2 (ČOV) se stanovují pravidla pro umístění v nadregionálním biokoridoru K 66 Voděradské bučiny – Vidrholec.
- Návrh respektuje vymezené záplavové území VT Výmola. Stavby, které nespĺňují výjimku dle §67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách pro výstavbu v aktivní zóně záplavového území, nelze realizovat.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro níže uvedené plochy změny č.7 se ruší stávající podmínky a nahrazují se takto:

SV – všeobecně smíšené území – P1, Z1 (ZM7/1,2)

Hlavní využití:

Plochy zahrnují zejména pozemky staveb pro bydlení, veřejnou infrastrukturu, sídelní zeleň, drobnou nerušící výrobu a skladování.



Přípustné využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení;
- pozemky související dopravní infrastruktury;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- není stanoveno

Podmíněně přípustné využití:

- není určeno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:Výšková regulace zástavby:

- výška je omezena vlivem na urbanistický kontext a jeho narušení, zejména v dálkových pohledech na obec a podmínkou povolení je prokázání eliminace či neexistence negativního vlivu;
- maximálně 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví;
- max. výška objektů 12 metrů od původního terénu měřeno v nejnižším místě půdorysu stavby s výjimkou stávajících historických objektů.

Plošná regulace zástavby v zastavitelných plochách:

- maximální koeficient zastavitelné plochy pozemku: 0,3 (poměr zastavěné plochy pozemku vůči celkové ploše pozemku);
- minimální koeficient zeleně: 0,55 (poměr plochy zeleně pozemku vůči celkové ploše pozemku).

SM – smíšené obytné – Z3 (ZM7/7)Hlavní využití:

Plochy zahrnují zejména pozemky pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro rodinou rekreaci;
- pozemky staveb občanského vybavení a veřejných prostranství;
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení;
- pozemky související dopravní infrastruktury;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- není stanoveno

Podmíněně přípustné využití:

- není určeno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:Výšková regulace zástavby:

- výška je omezena vlivem na urbanistický kontext a jeho narušení, zejména v dálkových pohledech na obec a podmínkou povolení je prokázání eliminace či neexistence negativního vlivu;
 - maximálně 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví;
 - max. výška objektů 9 metrů od původního terénu měřeno v nejnižším místě půdorysu stavby s výjimkou stávajících historických objektů.
- Plošná regulace zástavby v zastavitelných plochách:*
- maximální koeficient zastavitelné plochy pozemku: 0,3 (poměr zastavěné plochy pozemku vůči celkové ploše pozemku);
 - minimální koeficient zeleně: 0,55 (poměr plochy zeleně pozemku vůči celkové ploše pozemku);
 - doporučená hustota obyvatel se stanovuje v rozmezí 50 - 80 obyv./ha.

TI – plochy technické infrastruktury – Z2, Z4 (ZM7/6,7)

Hlavní využití:

Plochy zahrnují zejména pozemky staveb technické infrastruktury. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Přípustné využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení;
- pozemky související dopravní infrastruktury;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- není stanoveno

Podmíněně přípustné využití:

- není určeno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- výšková regulace zástavby:
 - výška je omezena vlivem na urbanistický kontext a jeho narušení, zejména v dálkových pohledech na město a podmínkou povolení je prokázání eliminace či neexistence negativního vlivu.

ZS – zeleň soukromá a vyhrazená – P2 (ZM7/5)

Hlavní využití:

Plocha je určena pro založení zahrad a sadů jako doprovodné funkce k funkci bydlení.

Přípustné využití:

- sídelní zeleň;
- pozemní komunikace související s obsluhou území;
- vedení technické infrastruktury;
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby a zařízení.



STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- Návrh změny č. 7 nestanovuje nové podmínky ochrany krajinného rázu.

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

- Návrh změny č. 7 vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

KÓD VPS	POPIS
WT1	vymezení pozemků pro rozšíření čistírny odpadních vod pro obec Květnice a sousední obce
WT2	vymezení pozemku pro umístění vodojemu pro zásobování pitnou vodou obce Květnice
WT3	vymezení trasy výtlačného vodovodního řadu k navrhovanému vodojemu (WT2)

- Návrh změny č. 7 nevymezuje veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

- Návrh změny č. 7 vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

KÓD VPS	parc.č. k.ú Květnice	POPIS
WT1	629/4; 754/1; 675/3; 675/7	vymezení pozemků pro rozšíření čistírny odpadních vod pro obec Květnice a sousední obce
WT2	550/28	vymezení pozemku pro umístění vodojemu pro zásobování pitnou vodou obce Květnice

- Předkupní právo se uplatňuje pro obec Květnice.



- Návrh změny č. 7 nevymezuje veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci.

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

Návrh (výrok) změny č. 7 ÚP:

Počet listů textové části změny č. 7 ÚP Květnice ...	15
Počet výkresů připojené grafické části ...	3

Odůvodnění změny č. 7 ÚP:

Počet listů textové části změny č. 7 ÚP Květnice ...	15
Počet výkresů připojené grafické části ...	3

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

Návrh změny č.7 ÚPSÚ vymezuje územní rezervu:

kód plochy (ha)	kód využití	popis možného budoucího využití	podmínky pro prověření budoucího využití
R1 (0,44)	OV	Plochy veřejného vybavení (občanského vybavení) – základní vybavenost např. MŠ	<i>Podmínkou pro prověření umístění je realizace přeložky silnice I/27 včetně mimoúrovňové křižovatky. Funkci trubních drenáží je třeba zachovat.</i>

Na plochách územních rezerv není přípustné povolení žádné stavby, zařízení, nové inženýrské sítě a jiné změny a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily současné a nebo budoucí využití těchto ploch a jejich parcelaci s výjimkou protihlukového valu přeložky silnice I/12. Na plochách územních rezerv je přípustné jejich současné využití a údržba zeleně.

Zástavba územní rezervy vyžaduje změnu územního plánu.

