

ÚZEMNÍ STUDIE KVĚTNICE

dle §30 zákona č. 183/2006 Sb.



Pořizovatel:
OÚ Květnice zastoupený Ing. Renatou Perglerovou



OBJEDNATEL:

OBEC KVĚTNICE
K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
zastoupená starostou obce Ing. Jiřím Prouzou

POŘIZOVATEL:

OBEČNÍ ÚŘAD KVĚTNICE
K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
zastoupený Ing. Renatou Perglerovou
Denisova 827, 250 82 Úvaly

ZPRACOVATEL:

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

Ing. arch. Simona Švecová
Ing. Romana Maryšková
Bc. Markéta Šindelářová
Bc. Eva Linhartová

Obsah:I.A Textová část

A)Základní charakteristika současného stavu území obce.....	4
B)Širší vztahy – vazba na strukturu sousedních obcí a na krajinu	11
C)Limity využití území.....	13
D)Urbanistické řešení.....	14
E)Zásady funkční a prostorové regulace	16
F)Stanovení podmínek a etap výstavby	23
G)Návrh řešení zeleně	23
H)Doporučení pro zpracování navazující územně plánovací, projektové a další dokumentace	24
I)Návrhy řešení střetů zájmů rozvoje a ochrany územních hodnot.....	26

I.B Grafická část

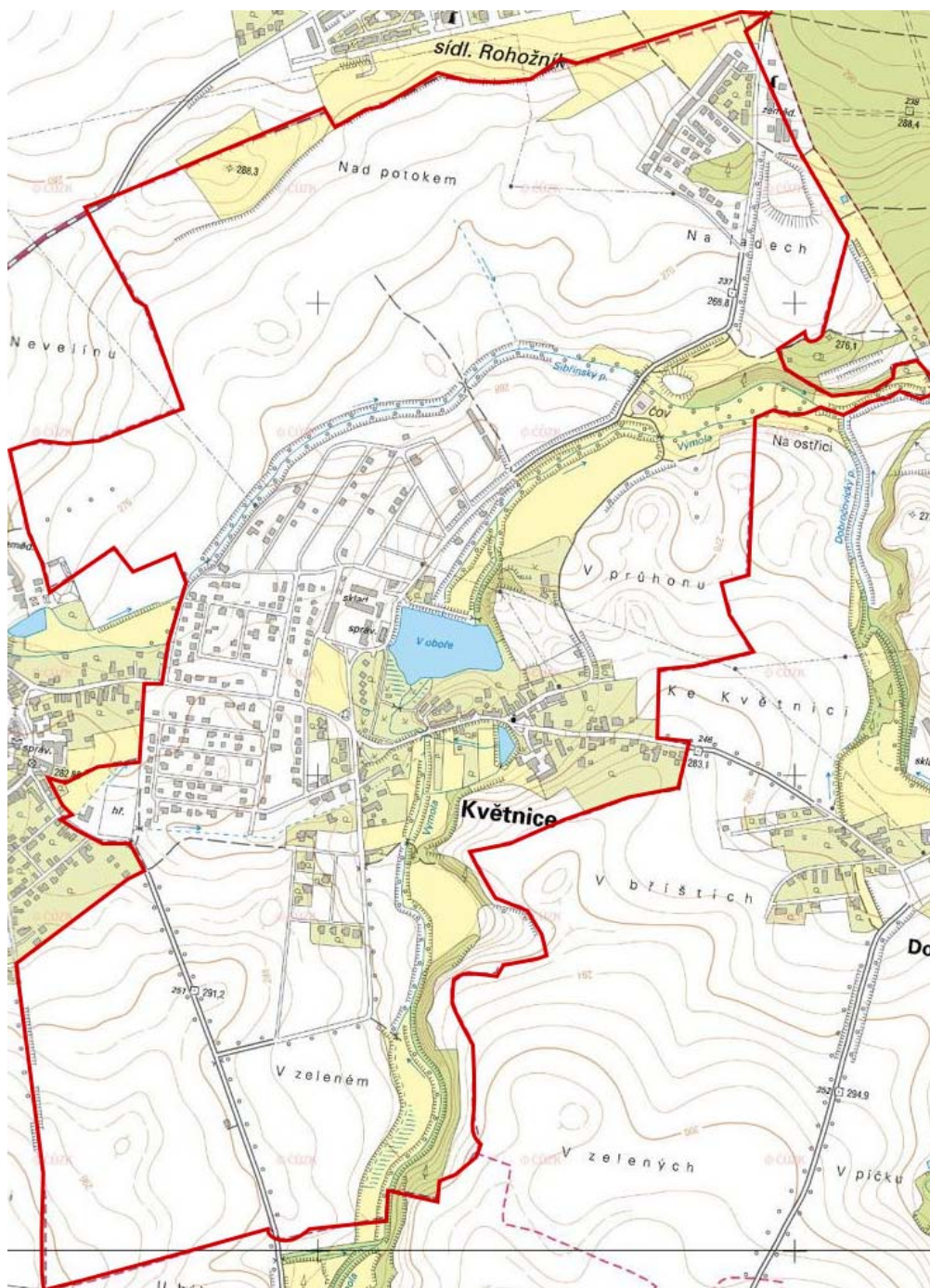
Problémový výkres – 1 : 5 000 (A2)

Výkres koncepce plošné a prostorové regulace – 1 : 2 500 (A0)

A) Základní charakteristika současného stavu území obce

DŮVODY ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Obec Květnice nemá od 1. 1. 2011 platný územní plán, což umožňuje umísťovat stavby pouze v intravilánu obce (ve vymezeném zastavěném území k 1. 9. 1966).



Obr.1 – správní území obce Květnice

Současný neudržitelný stav obce (**živelná neregulovaná výstavba, nedostatečná vybavenost obce**), vyvolává potřebu zásadním způsobem regulovat výstavbu v obci do doby vzniku nové územně plánovací dokumentace. Z tohoto důvodu v roce 2012 začal Obecní úřad v Květnici vymezovat zastavěné území dle §58,59 stavebního zákona a současně pořizuje tuto územní studii, jejímž posláním bude (v případě přijetí do evidence územně plánovací činnosti) pomáhat příslušnému stavebnímu úřadu při rozhodování o umístování nových staveb, nástaveb, přístaveb a stavebních úpravách v zastavěném území obce Květnice. Přestože územní studie není závazným podkladem pro územní rozhodování, je její vložení do evidence územně plánovací činnosti neopominutelným podkladem pro stavební úřad a odchylné rozhodnutí je třeba v územním rozhodnutí zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

HLAVNÍ CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

- OVĚŘIT PODMÍNKY A ZMĚNY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- PODKLAD K POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
- PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Důležitým podkladem pro vznik této územní studie byla změna č. 7 ÚPSÚ Květnice a místní referendum občanů z 28. 6. 2009, kde se drtivou většinou volících obyvatel rozhodli na postupu obce stanovit přísná pravidla plošného a prostorového uspořádání území, které byly vyvolány snahou o realizaci záměrů spol. Fadesa a Gardens.

Podmínky z místního referenda pro výstavbu obytných domů na území obce Květnice:

Maximální výška staveb v hřebeni: 12m

Sedlová nebo (polo)valbová střecha s minimálním sklonem 30°, střešní krytina tašky

Maximální počet nadzemních podlaží: dvě nadzemní podlaží

Minimální velikost parcely pro rodinný dům: 450m²

Minimální velikost parcely pro dvojdom: 450m² pro dům

Minimální velikost parcely pro řadový dům: 150m², minimální šířka průčelí 6m

Koeficient zastavitelné plochy: 0,3

Koeficient zeleně: 0,55

Koeficient podlažních ploch: 0,6

Tyto podmínky byly vstupními údaji pro stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného území obce uvedené v kapitole E.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE

V krátké historii samostatnosti obce (od roku 1990 odtržením od Sibřiny) dokázali na začátku tohoto století postupně developeři ve spolupráci s obecním zastupitelstvem a stavebním úřadem v Úvalech změnit ráz venkovského osídlení obce na příměstské periferní sídlo s jasným prvkem nekoncepční suburbanizace, dnes s odhadovým počtem žijících cca 1500-2000 obyvatel (k 31. 12. 2011 hlášeno 1307 obyvatel), pro které nejsou zajištěny některé potřeby spojené především s veřejnou infrastrukturou (kvalita veřejných prostranství, základní občanská vybavenost, kapacita technické infrastruktury ad.).

Vybrané statistické údaje za obec

Tab. 1 Základní charakteristika území (zdroj ČSÚ)

OBEC KVĚTNICE		Údaj	
Kód obce		564 982	
Druhy pozemků [1]	Celková výměra pozemku (ha)	284 [3]	
	Orná půda (ha)	218 [3]	
	Chmelnice (ha)	- [3]	
	Vinice (ha)	- [3]	
	Zahrady (ha)	10 [3]	
	Ovocné sady (ha)	- [3]	
	Trvalé travní porosty (ha)	15 [3]	
	Zemědělská půda (ha)	243 [3]	
	Lesní půda (ha)	2 [3]	
	Vodní plochy (ha)	7 [3]	
	Zastavěné plochy (ha)	10 [3]	
	Ostatní plochy (ha)	22 [3]	
	Hospodářská činnost	Počet podnikatelských subjektů celkem	302 [3]
podle převažující činnosti		Zemědělství, lesnictví, rybolov	7 [4]
		Průmysl	25 [4]
		Stavebnictví	22 [4]
		Doprava a spoje	5 [4]
		Obchod, prodej a opravy motorových vozidel a spotřebního zboží a pohostinství	62 [4]
		Ostatní obchodní služby	84 [4]
		Veřejná správa, obrana, povinné sociální pojištění	1 [4]
		Školství a zdravotnictví	10 [4]
		Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	41 [4]

	podle právní formy	Státní organizace	- [3]
		Akciové společnosti	- [3]
		Obchodní společnosti	24 [3]
		Družstevní organizace	1 [3]
		Finanční podniky	- [3]
		Živnostníci	242 [3]
		Samostatně hospodařící rolníci	- [3]
		Svobodná povolání	8 [3]
		Zemědělské podnikatelé	- [3]
		Ostatní právní formy	27 [3]
Kultura	Veřejná knihovna vč. poboček	.	
	Stálá kina	.	
	Multikino	.	
	Divadlo	.	
	Muzeum (včetně poboček a samostatných památníků)	.	
	Galerie (vč. poboček a výstavních sálů)	.	
	Kulturní zařízení ostatní	.	
	Středisko pro volný čas dětí a mládeže	.	
	Zoologická zahrada	.	
	Sakrální stavba	.	
	Hřbitov	.	
	Krematorium	.	
	Smuteční síň	.	
Lázně	Lázeňské léčebny	- [3]	
Obecná charakteristika	Katastrální plocha (ha)	284 [4]	
	Počet katastrů	1 [3]	
	Počet územně technických jednotek	1 [3]	
	Počet částí obce	1 [3]	
Obyvatelstvo	Živě narození celkem	31 [5]	
	muži	15 [5]	
	ženy	16 [5]	
	Zemřelí celkem	7 [5]	
	muži	1 [6]	
	ženy	- [6]	
	Přirozený přírůstek celkem	24 [5]	
	muži	12 [5]	
	ženy	12 [5]	
	Přistěhovalí celkem	157 [5]	
	muži	81 [5]	
	ženy	76 [5]	
	Vystěhovalí celkem	56 [5]	
	muži	25 [5]	
	ženy	31 [5]	
	Saldo migrace celkem	101 [5]	
	muži	56 [5]	
	ženy	45 [5]	
	Přírůstek/úbytek celkem	125 [5]	
	muži	68 [5]	

	ženy	57 [5]	
	Počet bydlících obyvatel k 31.12.	1 307 [3]	
	muži	636 [3]	
	ženy	671 [3]	
	Počet obyvatel ve věku 0-14 let celkem	351 [3]	
	muži	171 [3]	
	ženy	180 [3]	
	Počet obyvatel ve věku 15-64 let celkem	894 [3]	
	muži	435 [3]	
	ženy	459 [3]	
	Počet obyvatel ve věku 65 a více let celkem	62 [3]	
	muži	30 [3]	
	ženy	32 [3]	
Školství [2]	Mateřská škola	-	
	Základní škola - nižší stupeň (1 - 5. ročník)	-	
	Základní škola - vyšší stupeň (1.-9. ročník)	-	
	Střední školy	obory gymnázií	-
		obory středních odborných škol a praktických škol	-
		obory středních odborných učilišť a odborných učilišť	-
		obory nástavbového studia	-
	Základní umělecká škola	-	
	Konzervatoře	-	
	Jazyková škola	-	
Vyšší odborná škola	-		
Vysoká škola-počet	.		
Sociální oblast	Počet sociálních služeb celkem	- [4]	
	z toho	Domovy pro seniory	- [4]
		Domovy pro osoby se zdravotním postižením	- [4]
		Azylové domy	- [4]
		Chráněné bydlení	- [4]
		Denní stacionáře	- [4]
		Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež	- [4]
		Sociální poradny	- [4]
	Domy s pečovatelskou službou	- [4]	
Sport	Koupaliště a bazény	.	
	- z toho kryté bazény	.	
	Hřiště (s provozovatelem nebo správcem) SK VIKTORIA SIBŘINA !	1 [7]	
	Tělocvičny (vč. školních)	.	
	Stadiony otevřené	.	
	Stadiony kryté	.	
	Zimní stadiony kryté i otevřené	.	
	Ostatní zařízení pro tělovýchovu (s provozovatelem nebo správcem)	1 [7]	
Zdravotnictví	Sdružená ambulantní zařízení	- [4]	
	Detasované pracoviště sdruženého ambulantního zařízení	- [4]	

Ambulantní zařízení	- [4]
Detasované pracoviště ambulantního zařízení	- [4]
Nemocnice	- [4]
Detasované pracoviště nemocnice	- [4]
Odborné léčebné ústavy (mimo léčeben dlouhodobě nemocných)	- [4]
Léčebna pro dlouhodobě nemocné	- [4]
Ostatní lůžková zařízení	- [4]
Detasované pracoviště ostatního lůžkového zařízení	- [4]
Samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé	- [4]
Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro dospělé	- [4]
Samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	- [4]
Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	- [4]
Samostatná ordinace praktického lékaře - stomatologa	- [4]
Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře - stomatologa	- [4]
Samostatná ordinace praktického lékaře - gynekologa	- [4]
Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře - gynekologa	- [4]
Samostatná ordinace lékaře specialisty	- [4]
Detasované pracoviště samostatné ordinace lékaře specialisty	- [4]
Ostatní samostatná zařízení	- [4]
Detasované pracoviště ostatního samostatného zařízení	- [4]
Zařízení lékárenské péče	- [4]
Detasované pracoviště zařízení lékárenské péče	- [4]
Jesle	- [4]
Další dětská zařízení	- [4]
Středisko záchranné služby a rychlá zdravotnická pomoc	- [4]
Detasované pracoviště střediska záchranné služby a rychlé zdravotnické pomoci	- [4]
Okresní zdravotní ústav	- [4]
Transfusní stanice	- [4]

Poznámky: [1] zdroj ČÚZK ; [2] školní rok 2010/2011; [3] období: 31.12.2011; [4] období: 31.12.2010; [5] období: rok 2011; [6] období: rok 2010; [7] období: 31.12.2003

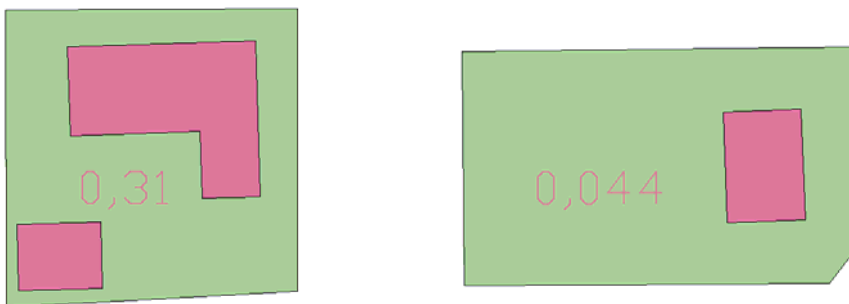
PROBLÉMY A ZÁVADY V ÚZEMÍ

- Nedostatečná veřejná infrastruktura (poddimenzované místní komunikace ve špatném či havarijním stavu, neudržované, bez chodníků, chybí finální povrchy, veřejné osvětlení, problémy s tlakovými poměry vodovodní sítě aj.);
- Nedostačující základní občanská vybavenost (schází škola, školka, obchody, služby, zdravotní zařízení, sportoviště, chybí centrální prostor "setkávání" – náměstí); obec nevlastní odpovídající pozemky pro realizaci základní občanské vybavenosti;

- Nejednotná architektonická a urbanistická koncepce zástavby, heterogenní zastřešení (pultové, valbové, polovalbové, jehlanové, sedlové střechy), heterogenní zástavba (nedodržování stavební čáry, rozdílné výškové pojetí zástavby – bungalovy, jednopatrové s podkrovím, dvoupatrové s podkrovím, řadové domy i domy připomínající menší bytové domy), heterogenní oplocení (mnohdy bariérové, ploty zamezující průhlednost na pozemky typickou pro venkovský prostor);
- Velká hustota zastavěnosti, malé přilehlé pozemky a nedostačující odstupové vzdálenosti v kontrastu s malou zastavěností.

Příklady kontrastu zastavěné plochy zvolených zástupců z jednotlivých zón

Koeficient zastavěné plochy: 0,31 a 0,044



Namátkou zjištěné další koeficienty zastavěné plochy: 0,36; 0,087; 0,25; 0,044; 0,43; 0,21; 0,33 a 0,086.

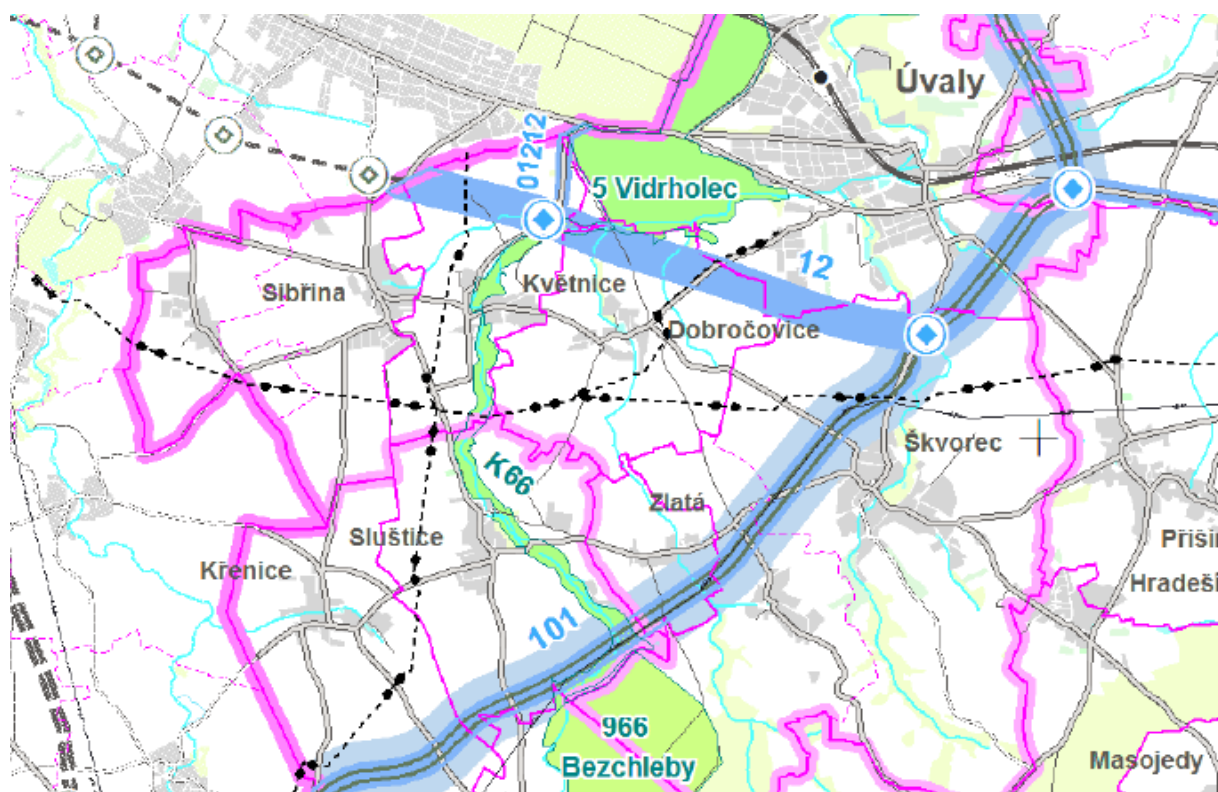
- Úroveň architektonických návrhů je velmi slabá, převaha katalogových domů bez jednotného záměru, změň barevnosti, tvarů, stylů a velikostí objektů;
- Nепrostupnost území (časté jsou slepé ulice či obratiště, schází průchodnost po obvodu místního rybníka);
- Stále se snižující podíl zeleně.

B) Širší vztahy – vazba na strukturu sousedních obcí a na krajinu

Rozvoj Květnice výrazně ovlivnil sousední obce (hl. m. Praha, Sibřina, Sluštice a Dobročovice), ale především obec Sibřinu. Expanzí rozvojových ploch a jejím zastavování došlo ke srůstu zastavěného území a ztrátě identity jak Sibřiny, tak samotné obce Květnice.

Samotná lokace obce na rozhraní hl. m. Prahy a Středočeského kraje předurčila Květnici postavení periferního „satelitního“ sídla s ekonomickou a sociální vazbou na hlavní město. Tato vazba bude posílena plánovanou realizací přeložky silnice I/12 tak, jak je zachyceno ve vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR SK“) ze dne 19. 12. 2011.

Obr. 2: Výřez z výkresu I/2 - Plochy a koridory nadmístního významu (ZÚR SK)

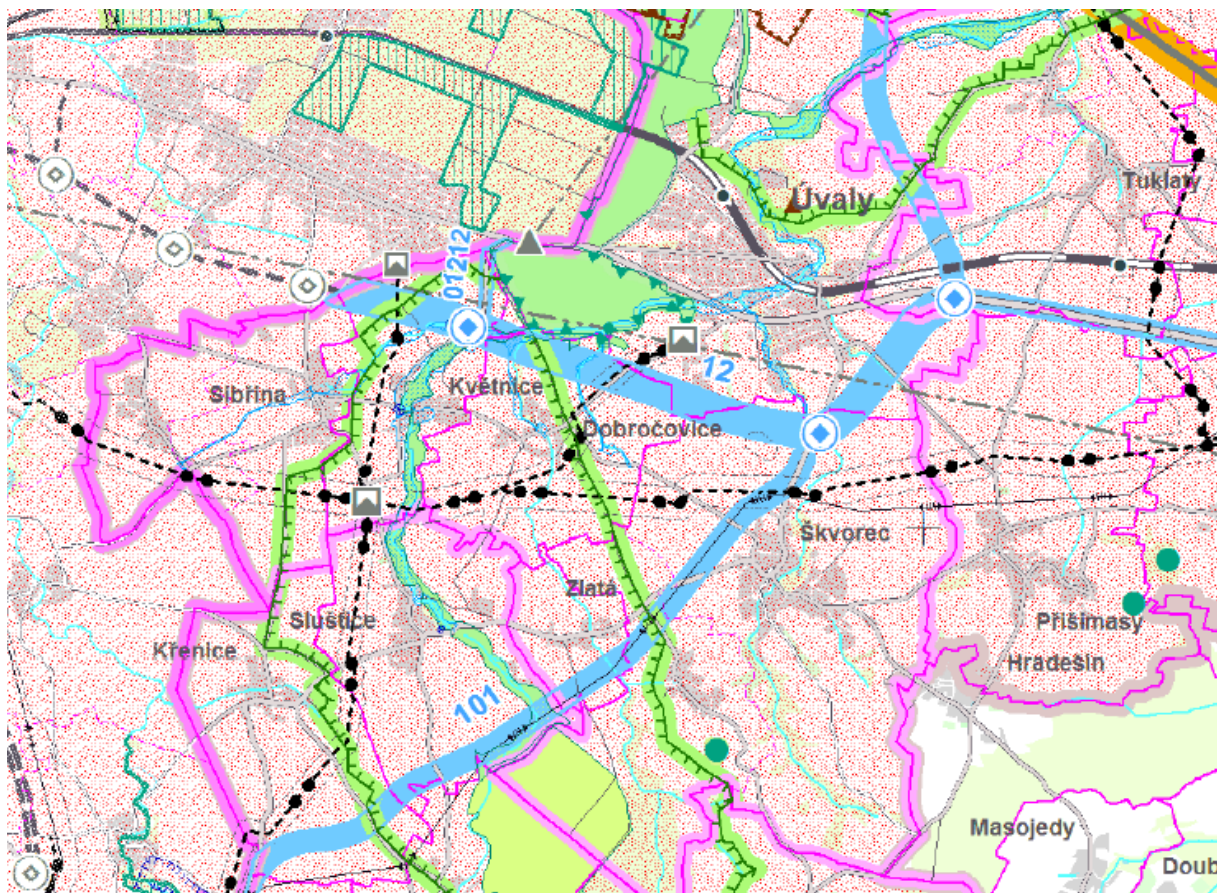


Navrhovaný koridor silnice I/12 připojí obec novou mimoúrovňovou křižovatkou na silnici III/01212, která zkvalitní a zrychlí dopravní spojení s Prahou a celou její aglomerací – VPS D021.

Z hlediska širších vztahů je dále velmi důležitým prvkem v území vymezený nadregionální biokoridor K 66 Voděradské bučiny – Vidrholc, který zajišťuje

ekologickou stabilitu v území a přirozenou prostupnost krajiny pro floru a faunu podél toku Výmola – VPO K66.

Obr. 3: Výřez z výkresu II/1 - Koordinační výkres (ZÚR SK)



Úkoly vyplývající ze ZÚR SK, budou definovány v zadání územního plánu obce – viz kap. H a následně musí být naplněny v novém územním plánu obce. To samé se týká zohlednění úkolů vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR, které specifikují především obecné teze k naplnění cílů a úkolů územního plánování v ČR.

V neposlední řadě musí být v územním plánu řešeny otázky a problémy definovány v územně analytických podkladech Středočeského kraje a ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, které se každé 2 roky aktualizují.

C) Limity využití území

V řešeném území a v jeho těsném sousedství se nachází především tyto limity využití území:

Dopravní infrastruktura

- ochranné pásmo silnice III. třídy ... 15 m;

Technická infrastruktura

- ochranná pásma vodovodů a kanalizací;
- ochranná a bezpečnostní pásma energetických a komunikačních zařízení;

Ochrana přírody a krajiny (ze zákona č.114/1992 Sb.)

- prvky územního systému ekologické stability;
- významné krajinné prvky;
- lokální biokoridor;
- nadregionální biokoridor;
- lokální biocentrum;

Ochrana životní prostředí

- půdní fond (ZPF, PUPFL);
- vodní toky a plochy;

Ochrana kulturních hodnot

- ochrana archeologických nalezišť;
- ochrana kulturních památek ad.

Uvedené obecné limity, které mají za úkol především chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, mají konkrétní podobu především v následujících jevech v území:

Kulturní památka - Zřícenina hradu Květnice – rejstříkové číslo ÚSKP 35430/2-4149. Tato kulturní památka je situována do historického jádra obce na vyvýšeniny skalního výchozu orientovaného ve směru východ – západ. Z bývalého hradu jsou dochovány poměrně rozsáhlé části původního gotického zdiva, které jsou ve východní části ostrožny. Kromě zděných konstrukcí jsou zachovány i terénní relikty související s hradem. Hrad byl po dlouho dobu obestavován drobnými domky využívající nepochybně i původní zdící středověký materiál. Tato původní drobná citlivá zástavba byla v posledních desetiletích modernizována, často velmi necitlivým způsobem bez ohledu na kulturní hodnoty hradu a jeho okolí. I přes tyto

úpravy je hradní vyvýšenina s těsným okolím výraznou krajinnou hodnotou a dominantou, kterou je nutno chránit.

Vodní plochy a toky. Součástí středověké fortifikace hradu byl i dochovaný rybník s hrází (místopisně Mlýnský rybník) severně od vyvýšeniny. Tento prostor spolu s jeho okolím je nezbytné chránit nejen jako svědka historicky hodnotné kulturní krajiny, ale i s ohledem na ochranu vod, přírody (LBC), krajiny (VKP) a na jeho urbanistickou funkci v centru obce jako veřejného prostoru s vysokým rekreačním potenciálem pro obyvatele a návštěvníky obce. Důležitými recipienty v území jsou vodní toky Výmola a Sibřinský potok. Především však Výmola hraje velmi důležitou roli v obci i jako krajinoformující prvek, prvek ekologické stability území a bariéra proti totálnímu zastavění území obce.

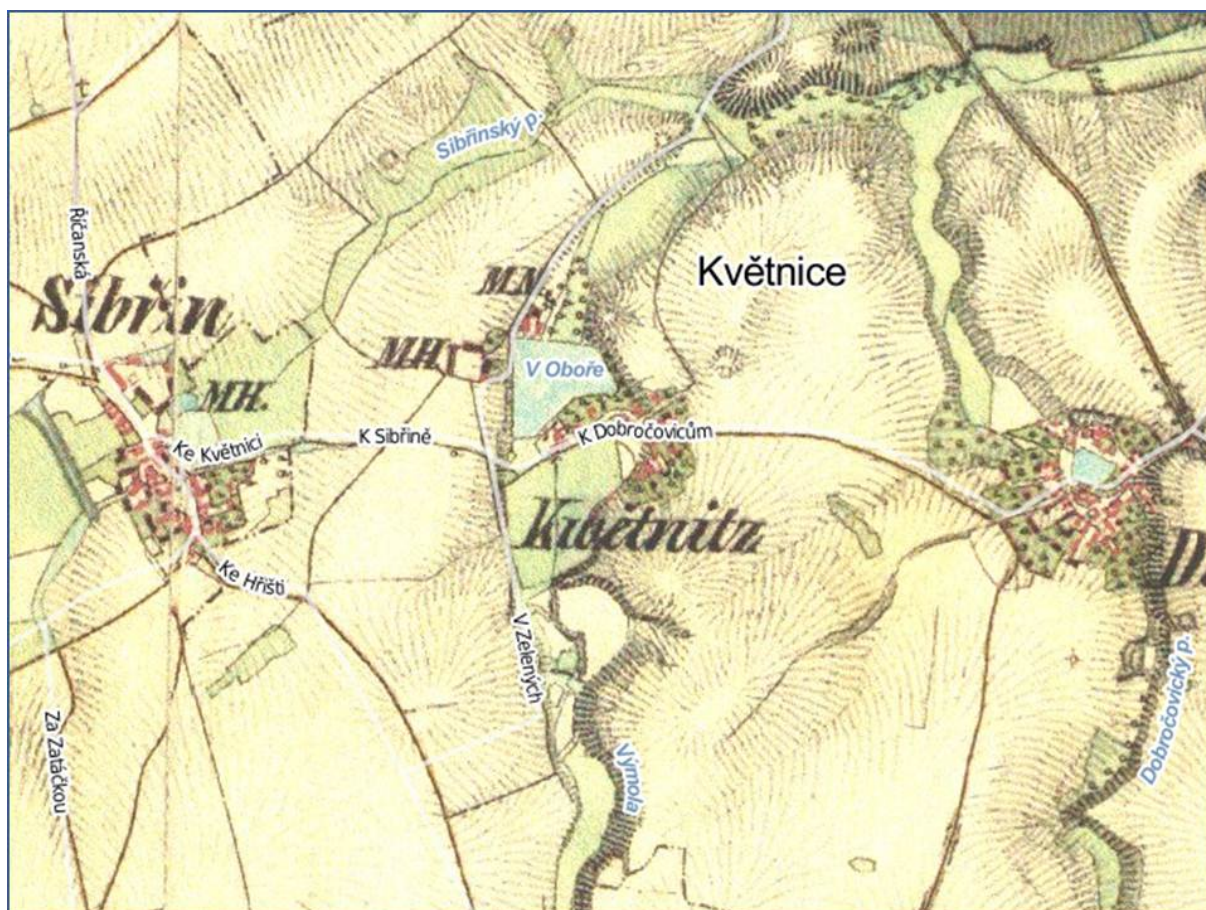
D) Urbanistické řešení

Urbanistická koncepce zastavěného území je již definována vymezenými veřejnými prostory (silnicemi, místními komunikacemi, veřejnými parky s vodními plochami, drobnými toky apod.) a parcelací současných stavebních pozemků v intravilánu (k 1.9.1966) a v současné době vymezovaném zastavěném území.

Územní studie nenavrhuje přesné direktivní umístování jednotlivých staveb v prolukách, v přestavbových územích a v potencionálně zastavitelných plochách, ale pouze podmínkami plošného a prostorového upořádání území chrání a rozvíjí současné hodnoty v území, vytváří podmínky pro zajištění základních potřeb pro obyvatele obce (především s ohledem na základní veřejné a komerční služby, krátkodobou rekreaci a přístupnost území) a nabízí řešení hlavních problémů a střetů v území.

Z hlediska ochrany stávající urbanistické struktury obce je **nutno přísně chránit nejdůležitější urbanistické hodnoty v území** (viz problémový výkres), kterými jsou:

- zřícenina hradu Květnice a jeho okolí;
- rybník s hrází vč. vodního toku Výmola;
- veřejný park nad rybníkem;
- bývalý areál statku západně od rybníka;
- nezastavěné území jižně od statku na pozemcích parc. č. 562/2,3;
- původní historické jádro obce před r. 2000.



Obr. 4: Mapa stabilního katastru – II. Vojenské mapování (www.mapy.cz)

Urbanistická koncepce je v územní studii vyjádřena pomocí ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MINIS.

- Plochy bydlení – v rodinných domech – příměstské (BI);
- Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV);
- Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV);
- Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM);
- Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS);
- Veřejná prostranství (PV);
- Smíšené obytné – komerční (SK);
- Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI);
- Zeleň – na veřejných prostranstvích (ZV);
- Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS);
- Zeleň – přírodního charakteru (ZP);
- Plochy vodní a vodohospodářské (W).

E) Zásady funkční a prostorové regulace

Funkční regulace zástavby

Do doby vydání územního plánu obce Květnice se v této územní studii stanovuje funkční regulace území prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a to s respektem k původnímu územnímu plánu vč. jeho změn 1-7 platného do 31.12.2010, s ohledem na ochranu hodnot v území a na potřeby současných obyvatel Květnice - dle metodiky MINIS (viz. Výkres koncepce plošné a prostorové regulace).

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BI – Plochy bydlení – v rodinných domech – příměstské

Hlavní využití: plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

BV – Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití: plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití: plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

OM – Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití: plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

OS - Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití: plochy pro tělovýchovu a sport

PV – Veřejná prostranství

Hlavní využití: plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymežit; mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně

SK – Smíšené obytné – komerční

Hlavní využití: plochy smíšené obytné pro komerční oblužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování

TI – Technická infrastruktura – inženýrské sítě

Hlavní využití: plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravný vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, plochy větrných elektráren), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití

ZV – Zeleň – na veřejných prostranstvích

Hlavní využití: významné plochy zeleně v sídlech většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch

ZS – Zeleň – soukromá a vyhrazená

Hlavní využití: plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení

ZP – Zeleň – přírodního charakteru

Hlavní využití: plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu lze využít například pro průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím

W – Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití: Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Regulační čáry pro umístění a prostorové uspořádání staveb rodinných domů – BI, BV a SK**plocha stavebního pozemku**

- o Minimální velikost pozemku pro umístění rodinného izolovaného nebo poloviny dvojdomu se stanovuje na 450 m²;

hranice zástavby

- o vychází u sousedních parcel pro rodinné domy z Vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 25
- o minimálních vzdálenostech mezi stavbami a minimálních vzdálenostech

stavby od hranice pozemku. Je stanovena jako vzdálenost 3,5 m od hranice parcely. V případě, že na sousední parcele je již budova umístěna, lze stavbu umístit blíže k hranici pozemku v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 25;

- o ve vztahu k uličnímu prostoru je stanovena v 6 m vzdálenosti od uliční hranice pozemku – z důvodů umožnění zaparkování vozidla na vlastním pozemku;
- o vymezuje hranici umístění stavby domu a garáže ve vztahu k hranici stavebního pozemku;
- o stavba může být umístěna kdekoli v ploše hranice zástavby, avšak nesmí být překročena směrem vně žádnou částí stavby domu či garáže včetně jejich součástí nadzemních a podzemních, balkónů, arkýřů, říms, přesahů střech, apod. s výjimkou zastřešení odstavného stání, kde:
 - umístění je možné pouze směrem k hranici pozemku, která navazuje na uliční prostor a kde je regulačním plánem umožněn vjezd na pozemek, zde může přístřešek dosahovat až k hranici pozemku;
 - směrem k sousednímu pozemku může přístřešek dosahovat max. do vzdálenosti 2,0 m od hranice pozemku;
- o výstavba doplňkových staveb dle Vyhlášky. č. 501/2006 Sb., § 21 je přípustná na celé ploše pozemku za těchto podmínek:
 - vzdálenost doplňkové stavby od hranice pozemku, která navazuje na uliční prostor a musí být min. shodná se vzdáleností hranice zástavby od hranice uličního prostoru;
 - umístění musí být v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 25;

- **uliční fronta**

- o není stanovena;
- o směrem k sousednímu pozemku může přístřešek dosahovat max. do vzdálenosti 2,0 m od hranice pozemku;
- o případné překročení čáry konstrukcí balkónů, arkýřů, říms, přesahů střech apod. je podmíněno schválením zastupitelstvem obce nebo jím pověřenou osobou;

- **možné umístění vjezdu na pozemek**

- o není stanoveno vzhledem ke skutečnosti, že vjezdy na pozemek jsou často stavebně určeny v konstrukci chodníků.

Zásady architektonického a hmotového řešení staveb

(z důvodů přehlednosti jsou zásady pořadově číslovány)

Hlavní budova – hlavní hmotové a architektonické zásady

- o 1/ architektonické a hmotové řešení navrhovaných objektů musí kontextuálně navazovat na stávající zástavbu a nesmí narušit charakter, měřítko a obraz obce – zejména dálkové pohledy na obec a pohled na dominantní prvky;

- 2/ stavby musí být řešeny střídmě, je nutné se vyvarovat prvků typických pro současnou výstavbu nazývanou „podnikatelské baroko“ jako jsou např. stylová nejednotnost, příliš složité a členité tvarování objemu domu, historizující stavební prvky, nadbytečné nefunkční a dekorativní prvky a prvky pro zástavbu v lokalitě cizí jako jsou např. polygonální arkýře, trojúhelníkové a tvarově složité vikýře, balustrády, věže, apod.;
- 3/ na každém pozemku určeném pro rodinné bydlení je přípustná výstavba pouze jednoho hlavního objektu - rodinného domu;
- 4/ architektonické řešení dvojdomů musí být architektonicky jednotné v rámci společného projektu;
- 5/ celodřevěné stavby roubené nebo stavby typu srub jsou nepřipustné, veškeré tvarově a materiálově atypické stavby budou podléhat posouzení zastupitelstvem obce nebo jím pověřenou osobou;

Pozemek - rozsah zpevněné plochy, zastavěná plocha

- 6/ celkový rozsah zpevněných ploch smí dosáhnout max. 35 %;
- 7/ zastavěná plocha jedné parcely objektem pro bydlení smí být max. 25 %, a to včetně garáže, která je jeho součástí. Regulativ platí jen pro izolované rodinné domy, u ostatních typů není určen;
- 8/ zastavěná plocha objektu pro rodinné bydlení musí být min. 90 m² včetně garáže, která je jeho součástí, v případě objektů s garáží umístěnou odděleně od objektu rodinného domu se plocha garáže do min. povolené zastavěné plochy 90 m² nezapočítává. Regulativ platí jen pro izolované rodinné domy, u dvojdomů není určen;

Hlavní budova – podlažnost, orientace hřebene, zastřešení

- 9/ podlažnost objektů je pro individuální obytnou zástavbu stanovena v plochách bydlení pro rodinné domy (BI, BV) max. na 1 nadzemní podlaží a podkroví;
- 10/ podlažnost objektů je pro smíšenou obytnou zástavbu – komerční stanovena max. na 2 nadzemní podlaží a 1 ustoupené podlaží nebo podkroví, u těchto ploch zdůrazňujeme další ustanovení v bodě 17;

- o 11/ orientace hřebene u šikmých střech je doporučena v souladu se zásadami umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů obecně jako západovýchodní, aby alespoň jedna střešní rovina měla přibližně jižní orientaci;
- o 12/ podkrovím se rozumí prostor vymezený konstrukcí krovu a svislou konstrukcí o max. výšce 2,1m. Za podkroví se zároveň považuje prostor zastřešený pultovou střechou, kdy svislé obvodové konstrukce jsou zděné a pultová střecha je tvořena konstrukcí krovu (šikmé krokve uložené na pozednicích). Výška nižší svislé zděné obvodové konstrukce je max. 2,1 m nad úrovní podlahy;
- o 13/ objekty lze zastřešit střechou sedlovou, valbovou nebo polovalbovou o sklonu min 30°, atypické řešení podléhá posouzení zastupitelstvem obce nebo jím pověřenou osobou.
- o 14/ není povolena stanová a mansardová střecha, a to jednak z důvodu, že uvedené typy střech neumožňují racionální umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a za druhé pro zamezení tvarové rozbujelosti výstavby;
- o 15/ vikýře se doporučuje neaplikovat, přípustné jsou pouze jako tvarově jednoduché a v minimálním počtu, řešení podléhá posouzení zastupitelstvem obce nebo jím pověřenou osobou; regulativ je zdůvodněn neznemožněním logického umístění zařízení na střešní konstrukci pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů;
- o 16/ maximální povolená výška objektů pro rodinné domy s podlažností 1 podlaží a 1 podkroví či ustoupené podlaží platí:
 - v případě zastřešení šikmou střechou (stavba s obytným podkrovím) smí být výška hřebenu stavby max. 9 m od nejnižší úrovně upraveného terénu, případná zařízení pro získávání solární energie umístovaná na střeše objektu nesmí tuto výšku převyšovat;
 - výjimku lze připustit u extrémně svažitéch pozemků a řešení zde podléhá posouzení zastupitelstvem obce nebo jím pověřenou osobou;
- o 17/ max. povolená výška objektů pro plochy smíšené obytné – komerční (SK) s podlažností 2 podlaží a 1 podkroví či ustoupené podlaží platí:
 - převýšení budov nad úroveň okolní zástavby je eliminováno skutečností, že úroveň 1. nadzemního podlaží je významně níže oproti přilehlému uličnímu prostoru, ze kterého je přístup do domu. Z této skutečnosti vyplývá, že zástavba nebude oproti zástavbě s podlažností 1 podlaží a 1 podkroví či ustoupené podlaží převýšena (což je ušetřeno v dalších dvou bodech);
 - v případě zastřešení šikmou střechou (stavba s obytným podkrovím) smí být výška hřebenu stavby max. 12 m od nejnižší úrovně upraveného terénu u fasády přivrácené k uličnímu prostoru, ze kterého je vjezd na

pozemek domu, případná zařízení pro získávání solární energie umístěvaná na střeše objektu nesmí tuto výšku převyšovat;

- v případě výjimečného zastřešení plochou střechou smí být výška atiky stavby max. 11 m od nejnižší úrovně upraveného terénu u fasády přivrácené k uličnímu prostoru, ze kterého je vjezd na pozemek domu, případná zařízení pro získávání solární energie umístěvaná na střeše objektu smí max. výšku atiky převyšovat max. o 1 m.

Hlavní budova – podzemní podlaží

- o 18/ stavby domů pro bydlení mohou být podsklepené i nepodsklepené (částečně nebo úplně) s přihlédnutím k uspořádání terénu a k hydrogeologickým poměrům na pozemku;
- o 19/ stavby rodinných domů mohou mít maximálně 1 podzemní podlaží;

Garáže a přístřešky pro parkování

- o 20/ u zástavby rodinnými domy budou garáže součástí objemu stavby rodinného domu nebo budou situovány na vlastním pozemku, jejich umístění musí být v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 25;
- o 21/ zastřešení samostatně stojících garáží je možné pouze plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu 15° a max. výškou atiky nebo hřebene střechy 3,5 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu, střechy je možné a doporučuje se řešit jako ozeleněné, s extenzivní nebo intenzivní zelení;
- o 22/ zastřešení přístřešků pro odstavné stání je možné plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu 15° nebo formou pergoly, max. výška atiky nebo hřebene střechy bude 3,5 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu, zastřešení nesmí plnit funkci terasy a nesmí zde být umístěno zábradlí; střechy je možné a doporučuje se řešit jako ozeleněné;
- o 23/ zastavěná plocha přístřešku pro odstavné stání smí být max. 36 m² (stání pro dva osobní automobily);
- o 24/ přístřešky pro odstavné stání musí být navrženy jako otevřené, na sloupech nebo pilířích, o max. šířce (větším rozměru) pilíře 1,0 m, množství podpor (sloupů, pilířů) musí být limitováno tak, aby plocha podpor nezaujímal více, než ¼ plochy každé jednotlivé stěny přístřešku;

- 25/ tloušťka střešní konstrukce zastřešení přístřešků pro parkování smí být max. 0,6 m, do tloušťky se nezapočítávají nosné konstrukce typu příhradového vazníku apod. za předpokladu, že nebudou opláštěny;

Samostatně stojící doplňkové stavby

- 26/ lze umístit druhy staveb dle Vyhlášky. č. 501/2006 Sb., § 21 odst. 6;
- 27/ oproti legislativním ustanovením je zpřísněno omezení výšky těchto staveb na:
 - 3,5 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu;
- 28/ u doplňkových staveb je možné zastřešení pouze plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu 15°, střechy je možné řešit jako ozeleněné; výjimečně lze použít střechu sedlovou do sklonu 30° na základě souhlasu obce;
- 29/ v řešeném území je zakázán chov velkých hospodářských zvířat (prasat, skotu, pštrošů). Chov drobných a dalších zvířat (např. drůbeže, králíků, šelem) v nepřiměřeném rozsahu negativně ovlivňujícím hygienické, akustické a estetické poměry okolí není přípustný a pro osobní potřebu je možný jen za podmínek stanovených zvláštními předpisy;

Terénní úpravy

- 30/ individuální úpravy na jednotlivých pozemcích je možné provádět pouze v nezbytně nutném rozsahu a pouze za předpokladu, že neovlivní pozemek souseda, výškové rozdíly mezi sousedními pozemky je nutno řešit svahováním, v netypických nebo komplikovaných případech, kdy tento požadavek nelze dodržet je nutno řešení konzultovat s obecním úřadem;
- 31/ směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je nutné případný svažité terén vyspádovat tak, aby výška podezdívky plotu, která zároveň vytváří opěrnou zeď, byla max. 0,4 m nad úroveň upraveného terénu uličního prostoru, v netypických nebo komplikovaných případech, kdy tento požadavek nelze dodržet je nutno řešení konzultovat s obecním úřadem;
- 32/ terénní úpravy u hranice stavebních pozemků sousedících s uličním prostorem by měly být pokud možno stejné vždy pro celý blok pozemků, z důvodů sjednocení výšek plotů a jejich podezdívek;

Oplocení

- 33/ u zástavby rodinnými domy musí být oplocení směrem k veřejnému uličnímu prostoru umístěno vždy v linii parcelní hranice (=uliční čáry);

- o 34/ podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku v rozmezí 0,4-0,6 m nad upraveným terénem veřejného prostoru;
- o 35/ výška oplocení (včetně podezdívky) je stanovena v rozmezí 1,4 až 1,9 m nad upraveným terénem veřejného prostoru;
- o 36/ oplocení musí být kromě pilířů z opticky průhledných konstrukcí s možností doplnění izolační zelení, oplocení z pevných stavebních materiálů (zdívo, beton) je přípustné pouze z max. 30% délky oplocení na každé z jednotlivých stran parcely;
- o 37/ doporučuje se zvážit vypracování jednotného návrhu řešení oplocení pro celé urbanisticky řešené lokality, čímž by došlo k navýšení kvality veřejných prostranství, resp. veřejných uličních prostor.

F) Stanovení podmínek a etap výstavby

Územní studie stanovuje následující obecné podmínky pro další postup výstavby v zastavěném území obce:

1. Do doby vybudování ČOV Květnice pro 6500 EO lze umisťovat nové stavby pouze v prolukách ploch pro bydlení v rodinných domech příměstské – **BI** a venkovské – **BV**.
2. Realizace přestavby bývalého statku v ploše smíšené obytné – komerční **SK** lze provádět až po realizaci navýšení kapacity ČOV Květnice. Přestavba statku musí respektovat vymezené záplavové území Výmoly, blízkost kulturní památky zříceniny hradu s rybníkem, zachovat v původním objemu objekt č.p. 14 včetně všech původních architektonických prvků, chránit zdravou vzrostlou zeleň na pozemcích parc. č. 57/1, 57/3, 574/2, 695/4, 734/4, 734/5 a zachovat urbanistickou stopu dispozice statku. K ověření splnění těchto bodů musí být předložena urbanistická studie a odsouhlasena zastupitelstvem obce.
3. V ostatní plochách s rozdílným způsobem využití lze provádět pouze opravy a udržovací práce do doby vydání nového územního plánu.

G) Návrh řešení zeleně

Územní studie vymezuje v řešeném území tyto plochy sídelní zeleně, které mají za cíl zajistit prostupnost územím, zvýšit rekreační a ochrannou funkci zeleně:

ZV – Zeleň – na veřejných prostranstvích;

ZS – Zeleň – soukromá a vyhrazená;

ZP – Zeleň – přírodního charakteru.

Pro ochranu a rozvoj sídelní zeleně stanovuje územní studie minimální koeficient zeleně 0,55 pro jednotlivé pozemky nebo uzavřené areály.

V prostoru parcel do hloubky 6 m od uliční hranice pozemku, smí být umístěna okrasná zeleň s využitím stromových forem zeleně. Pokud zde bude vysazena ovocná dřevina, nesmí být ve formě zákrsků či kordonů. V tomto prostoru nesmí být umístěny skleníky a produkční záhony. V rozhledových trojúhelnících křižovatek musí zeleň splnit podmínku maximální výšky 90 cm.

H) Doporučení pro zpracování navazující územně plánovací, projektové a další dokumentace

DOPORUČENÍ PRO ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KVĚTNICE

Územní studie navrhuje základní podmínky uspořádání zastavěného území, které poslouží pro zpracování návrhu zadání územního plánu Květnice, který bude zpracován v rozsahu Přílohy č. 6 Vyhlášky č.500/2006 Sb.

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) požadavky na rozvoj území obce,
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních 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),
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,

- 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,
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- 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,
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

DOPORUČENÍ PRO STAVEBNÍ ÚŘAD:

Z důvodu neexistence platné územně plánovací dokumentace obce **požadovat ke každému záměru o umístění rodinného domu, nástavby a přístavby vyjádření obce Květnice a vyjádření Úřadu územního plánování** v rozsahu metodiky MMR ČR z 12. 6. 2008. V případě odlišného názoru oproti vyjádření obce nebo Úřadu územního plánování řádně ve svém správním rozhodnutí tento rozpor odůvodnit, a to především ve vztahu ke všem hodnotám území.

Územní studie nedoporučuje povolovat přístavby k řadovým rodinným domům.

I) Návrhy řešení střetů zájmů rozvoje a ochrany územních hodnot

Územní studie navrhuje tato řešení hlavních identifikovaných střetů zájmů rozvoje a ochrany územních hodnot definovaných v kap. C) Limity využití území.

1. PŘESTAVBOVÁ PLOCHA BÝVALÉHO STATKU U RYBNÍKA

Plocha bývalého statku je označena v Problémovém výkrese pod kódem 3 a vymezena jako plocha k přestavbě. V době zpracování územní studie vlastnila dotčené podvyužívané území (brownfield) společnost Fadesa Česko, s.r.o. Tato společnost představila v posledních letech několik řešení přestavby tohoto území, která však nebyla slučitelná s představou zástupců obce. Území je hodnotné nejen z historického hlediska jako místo prvního osídlení řešeného území, ale především pro své umístění v centru obce, v cenné kulturní krajině tvořící zřícenina hradu Květnice, Mlýnský rybník a jeho okolí, v těsné blízkosti prvků ochrany přírody a krajiny (LBC, VKP).

Na základě uvedených důvodů stanovuje územní studie povinnost budoucího stavebníka zpracovat urbanistickou studii s řádným odůvodněním navrhovaného řešení ve vztahu ke kulturním, přírodním a civilizačním hodnotám území a jejich ochraně, vyhodnotit potřeby spojené s kapacitou veřejné infrastruktury (řešení dopravy, technické infrastruktury, koncepce občanské vybavenosti a řešení veřejného prostranství v minimální ploše dle vyhlášky č.501/2006 Sb.) a vyhodnotit dopady výstavby a následného provozu celého přestavbového území.

2. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ U BÝVALÉHO STATKU - (pozemky parc. č. 562/2,3 k. ú. Květnice)

Plocha v současné době nezastavěného území je označena v Problémovém výkrese pod kódem 4 jako urbanistická hodnota a je v průběhu vymezování zastavěného území zařazována mezi nezastavitelné pozemky. V původním územním plánu byla plocha vymezena převážně jako sady a zahrady a výrazně menší část (na pozemku

562/2) jako plocha pro všeobecně smíšené území. Území je cenné pro svoji polohu v těžišti zastavěného území, při okraji historického jádra obce, dosud nezastavěné. V souladu s metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj je tedy správné a nezbytné z hlediska ochrany území ctít pozemek jako nezastavitelný a v plochách s rozdílným způsobem využití zařadit do zeleně na veřejném prostranství.

Citace z Metodiky MMR ČR:

*„Na území obce se dále případně vymezí nezastavitelné pozemky podle §2 odst.1e) stavebního zákona, pokud se v území vyskytují. Jedná se o pozemky, u kterých má obec zájem na zachování a ochraně jejich současného způsobu využití (park, veřejná zeleň) a dále **pozemky, o jejichž využití bude definitivně rozhodnuto v rámci územního plánu a do doby jeho vydání je nutno je chránit před využitím nevhodným.**“*

ÚZEMNÍ STUDIE

KVĚTNICE

FOTODOKUMENTACE

URBANISTICKÉ ZÁVADY A PROBLÉMY



obr. 1 – bariérové oplocení, nebezpečné komunikace a chodníky



obr. 2 – kontrastní rozdíl zastavěnosti pozemku



obr. 3 – různorodá zástavba a zastřešení objektů, v popředí nezastavitelný pozemek



obr. 4 – nevhodně zvolená architektura, nerespektující okolní zástavbu



obr. 5 – nejednotný styl, nehodící se do kontextu zástavby



obr. 6 – architektonické návrhy RD omezeny na katalogové domy, v popředí nezastavitelný pozemek spol. Fadesa



obr. 7 - městský charakter, chybí zeleň, minimální či nevyhovující odstupové vzdálenosti



obr. 8 – kontrastní výška a hmota zástavby od bungalovu po 2 patra s podkrovím



obr. 9 – nedokončené povrchy komunikací



obr. 10 – prvotně řešena další výstavba RD na úkor řešení podvyužívaných ploch a objektů veřejné vybavenosti (zchátralý zemědělský statek)