

OBEC KVĚTNICE
URBANISTICKÉ POSOUZENÍ



LEDEN 2022

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název dokumentu : Urbanistické posouzení občanské vybavenosti obce Květnice

Lokalita: Obec Květnice

Zadavatel: Obec Květnice
K Dobročovicům 35
250 84 Květnice
Tel./Fax: 281 982 108

Stupeň: Územně plánovací podklad

Datum zpracování: leden 2022

Zpracovatel dokumentace:

Ing. arch. Tomáš Havelka
Autorizovaný architekt (A1) č.05135
V. Dobiáše 498, Jičín 506 01
Tel.: +420 603 445 750
havelka.architekt@seznam.cz
www.havelka-architekt.cz

OBSAH A ČLENĚNÍ DOKUMENTACE

Identifikační údaje

Textová část

1. Předmět a účel zpracování územní studie
2. Popis stávajícího stavu
3. Katalog typologie občanské vybavenosti
4. Popis a vyhodnocení jednotlivých lokalit obce
5. Rešerše referenčních projektů

Výkresová část:

- 01 Situační výkres urbanistického posouzení

1. PŘEDMĚT A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ

Urbanistické posouzení občanské vybavenosti definuje jednak ideální návrhový stav rozvoje celého území obce, tak jednotlivých rozvojových lokalit.

Srozumitelně popisuje veřejný zájem obce pro jednání se zástupci developerů a pomáhá nalézt shodu v rozvoji území tak, aby mohla vzniknout příjemná, funkční a trvale udržitelná zástavba rozvojových lokalit.

2. Popis stávajícího stavu

Obec Květnice je typickým příkladem dynamického rozvoje satelitních předměstí hlavního města Prahy. Zástavba obce se dynamicky rozrostla na přelomu milénia a život obce je přímo závislý na metropoli. Jak na samotném centru nebo na jeho okrajových částech.

Obec přímo navazuje na katastrální území hlavního města, ale dojezdová vzdálenost do centra metropole se pohybuje okolo 30-45 minut autem.

Květnice má aktuálně přes 1800 občanů s trvale přihlášeným pobytem, reálně zde ale žije přibližně 3000 osob. Proti tomu nedisponuje téměř žádnou občanskou vybaveností. Důvody nekonceptní překotné výstavby v minulých dekáдах ponechme stranou.

V obci se nachází obecní úřad, kde je plánovaná generální rekonstrukce a výstavba společenského sálu, nově je postavená budova mateřské školky s kapacitou 96 dětí a komunitní objekt „Rybárna“ určený pro společenské akce a venkovní posezení v parku Proutnice.

Dále je v Květnici v provozu jedna pivnice, jedna restaurace, bowlingová herna a jeden kosmetický salon. Z venkovních zařízení pak jedno centrální dětské hřiště, venkovní posilovna a víceúčelové hřiště (volejbal, nohejbal). Spádovou školu obec nemá, ale je v řešení výstavba školy v Úvalech, na které se bude obec podílet.

Obec připravuje výstavbu víceúčelového sportoviště – (plocha Z15 OV) včetně sportovní haly a dalších venkovních sportovišť včetně doplňkového zázemí.

Připravovaný developerský rozvoj

Historickým dluhem obce jsou územním plánem definované rozvojové plochy pro developerské projekty. Nová zástavba je podmíněna dohodou mezi obcí a investory.

- 1) „Fadesa“ – (plochy P02 SK a P03 SK)
Areál bývalého statku v centrální části obce. Který by se měl stát novým centrem obce.
- 2) „V Zelených“ – (plochy Z08 BI, Z12 SK a Z10 BI)
Plynulé navázání nové zástavby na stávající strukturu obce. (pozemek přiléhající k ulici Lékořicová)
- 3) „Gardens“ – (plocha Z09 BI)
Projekt na pozemku mezi ulicí Ke Slušticům a zástavbou v obci Sibřina.
- 4) Květnice III.
„Vepřín“ – (plocha P01 SK a P1/1 SK) Projekt aktuálně bez progresu.
„Na Ladech“ – (plocha Z13 SK) V dohledné době nelze počítat s realizací na této ploše.

Občanská vybavenost v okolí využívaná obyvateli obce:

Pošta – většina obce je obsluhována pobočkou Pošty v Sibřině (cca 1-2 km). Jedná se o poměrně malou provozovnu, s jedním pracovníkem a omezenými hodinami pro veřejnost. Severní část obce (tzv. Květnice III) je obsluhována poštou v Úvalech (cca 7 km). Jedná se o větší pobočku pošty s několika přepážkami a standardní dobou provozu i rozsahem služeb.

Zdravotnická zařízení – využívány jsou ordinace lékařů na sídlišti Rohožník a v Úvalech. V případě potřeby vyšetření specialistou, jsou nejčastěji voleny ordinace v Praze, v omezené míře v Jirnech, Českém Brodě nebo Říčanech. Veškeré tyto ordinace jsou velmi těžko dostupné hromadnou dopravou.

Obchody a služby – nejbližšími většími obchody jsou prodejny v Újezdě nad Lesy (Lidl, Penny, Albert), Úvalech (Penny, Billa), Českém Brodě a Říčanech (Lidl, Tesco, Penny, Billa..). V Sibřině je možno využít malou prodejnu se smíšeným zbožím tzv. večerku. Do specializovaných prodejen a provozoven veškerých služeb je nutné dojíždět.

Hromadná doprava – Obec je obsluhována dvěma autobusovými linkami PID. Nejdůležitější je linka 391, která slouží jako přípoj k vlaku v Klánovicích nebo Úvalech. Linka je provozována ve všední dny, kde je frekvence cca 1x za hodinu v každém směru s delšími prodlevami v „hluchých časech“ a o víkendech a svátcích ve frekvenci 3 spojů za den v každém směru. Na většinu těchto spojů navazuje vlak na a z Masarykova nádraží v Praze. Doplňková linka 329, která je směřována na sídliště Skalka slouží pouze pro dopravu dětí z a do školy hlavně do základní školy Dubeč. Její frekvence je 2 spoje v ranních hodinách a 3 spoje zpět v odpoledních hodinách.

3. Katalog vhodné typologie občanské vybavenosti

A. Komerční vybavenost – obchod a služby

A.1 Obchod smíšeného zboží

- umístění prostoru cca.300 m² prodejní plochy v návaznosti na novou náves obce
- večerka 60-100 m² prodejní plochy v okrajových částí obce
- synergie ochodu a pošty partner a dalších výdejních míst
- ideálně získat prostor do majetku obce

A.2 Specializované obchody

- pekařství, řeznictví, zdravá výživa, drogerie, lékárna, květinářství, lékárna
- lze očekávat velký rozvoj v návaznosti na životní styl a kupní sílu obyvatel
- umístění jednotlivých prostorů cca..30-70 m² prodejní plochy v návaznosti na novou náves

A.3 Kavárna, restaurace, cukrárna, bistro

- umístění na nové návsí a stávající provozy v rostlém centru obce
- expanze podniku do venkovního prostoru
- možnost propojení s aditivním prostorem - místnost na oslavu narozenin, knihovna, coworkingové prostory
- podpora stávajících restauračních podniků (restaurace Lávka, hospoda U Javůrků)
- plocha a počet je závislý od reálné kupní síly obyvatel

A.4 Kadeřnické a kosmetické služby, masáže, rehabilitace

- drobnější prostory 35-60m² , vícefunkční prostory 100-200m²

a.5 Kanceláře, Coworkingové prostory

- prostory k pronájmu jako alternativa k nutnosti dojíždět za prací do metropole
- podpora podnikání v obci

B.

Správa a logistika obce

B.1 Obecní úřad

- *stávající budova úřadu bude rekonstruována a rozšířena*

B.2 Pošta

- *pravděpodobně řešeno formou pošta partner, např. v některé z prodejen*

B.3 Výdejní boxy, bankomaty

- *nalezení vhodného místa v rámci jednotlivých rozvojových ploch*
- *výdejní místa v rámci ochodů*

B.4 Policie, hasiči – IZS

- *vzhledem k poloze obce není plánováno*

C.

Vzdělávání a výchova

C.1 Školka

- *v návaznosti na plánovaný rozvoj obce lze očekávat potřebu navýšení stávající kapacity*
- *vhodné řešení je vybudovat dvojtřídní zařízení v rámci rozvojového území „V Zelených“*
- *prostor je možné umístit i do přízemí bytového domu*
- *provoz s dovozem pokrmů*

C.2 Škola

- *problematika je řešena dohodou o vybudování spolkové školy v Úvalech*
- *je potřeba zajistit kvalitní dopravní dostupnost a propojení*
- *v dlouhodobém horizontu lze teoreticky uvažovat o vybudování zařízení v rámci obce, to by si ale vyžádalo nalezení vhodného pozemku a změnu územního plánu*

C.3 Objekt volnočasového vzdělávání (ZUŠ)

- *hudební třídy, řemeslná dílna, keramická dílna, výtvarný atelier, třída odpoledního vzdělávání*
- *částečně bude potřeba řešena rekonstrukcí obecního úřadu*
- *další rozšíření by bylo možné řešit v rámci navrhovaného objektu uprostřed nové návsi*

D.

Kultura

D.1 Kulturní sál

- *prostor je plánován v rámci rekonstrukce obecního úřadu*
- *koncerty, plesy, promítání filmů, divadelní představení, svatby, vítání občánků*

D.2 Klubovna pro zájmové skupiny

- *prostor je plánován v rámci rekonstrukce obecního úřadu*
- *stávající objekt Rybárny v parku*

D.3 Letní kino

- *ideálně řešeno mobilní formou, nalezení vhodného místa v centrálním parkovém prostoru*

E.

Sociální a zdravotní péče

E.1 Ambulance primární péče

- *Prioritně ordinace obvodního lékaře, ordinace pediatra, ordinace stomatologa*
- *Sekundárně při dostatku kvalitních prostor specializované ambulance*
- *řešení dle možností, umístění jednotlivých provozů do přízemí bytových domů užitná plocha cca. 100-200 m², nebo jedním objektem „lékařským domem“*
- *část ploch by bylo dobré získat do majetku obce a následně ho lékařům pronajímat*
- *vhodné umístění i v okrajových částech obce*

E.2 Denní stacionář seniorů

- *v návaznosti na demografický vývoj lze v budoucnu očekávat potřebu vybavenosti pro seniory*
- *provoz lze získat transformací jakéhokoliv vhodného prostoru v majetku obce*

E.3 Sociální byty

- *obec by měla cílit k vytvoření bohaté škály velikostí bytových jednotek v rámci obce, tak aby se daly řešit speciální životní situace obyvatel (rozvod, péče o rodiče atd.) Současný bytový fond je tvořen převážně dispozicemi rodinných domů (4+kk a více). Bylo by dobré ho částečně doplnit i o menší dispozice (2+kk, 1+kk). Tato problematika by měla být řešena v jednáních s developery.*

F.

Sport, rekreace a volnočasové aktivity

F.1 Sportovní hala + venkovní hřiště

- *potřeba bude vyřešena plánovaným sportovním areálem*
- *umělý povrch (kopaná, tenis, košíková, volejbal), antukové kurty, beach volejbalové hřiště*

F.2 Fotbalový stadion s travnatým povrchem

- *je umístěn v katastrálním území Sibřiny*

F.3 Zájmové skupiny

- *Skaut - zázemí spolku je možno umístit v objektu Rybárny*
- *Rybářský spolek - zázemí spolku je umístěno v objektu Rybárny*
- *Dobrovolní hasiči - zázemí spolku SDH Květnice ve stávající hasičské zbrojnici,*
- *v případě rozšiřování aktivit je možné realizovat přístavbu objektu*

F.4 Psí louka, cvičiště

- *plánuje se její realizaci v zelené pásu obce u potoka Výmola*

F.5 Jezdecká škola – chov koní

- *v budoucnu je možné iniciovat vznik v návaznosti na sportovní areál*

F.6 Skateboarding, pumptrack

- *v budoucnu je možné iniciovat vznik v návaznosti sportovní areál*

F.7 Venkovní posilovna, posilovna pro seniory

- *v budoucnu je možné iniciovat vznik v nových rozvojových lokalitách*

F.8 Lokální park / dětské hřiště

- *v budoucnu je potřeba iniciovat vznik v nových rozvojových lokalitách*

G.

Zařízení církví a funerální architektura

G.1 Kaple Panny Marie

- *malá kaplička na návsi, nejbližší kostel je ve Slušticích*

G.2 Kaple Na Ladech

- *pro realizaci nové kaple se nabízí symbolické místo na „umělém kopci“ nad obcí*

G.3 Hřbitov, rozptylová louka

- *v návaznosti na demografický vývoj lze očekávat potřebu jeho vybudování*
- *stávající hřbitovy se nacházejí v sousedních obcích Sibřina a Sluštice*
- *v rámci stávajících nezastavěných ploch vně obce by bylo dobré vytipovat místo budoucího hřbitova, jeho budoucí realizace bude pravděpodobně podmíněna změnou územního plánu*

H.

Dopravní vybavenost

- *např. zastávky MHD, elektromobilita, elektrokola, cyklo point*
- *je potřeba systematicky podporovat kvalitní propojení s Úvaly a Klánovicemi (vlakové spojení do centra, spolková škola, vyšší občanská vybavenost)*
- *obec by měla v budoucnu zvážit iniciování a podporu alternativních způsobů dopravy*
- *v rámci nových rozvojových lokalit by měl být kladen důraz na vznik dobíjecích míst*

I.

Podnikání

- *obec by měla v budoucnu zvážit iniciování lokality pro umístění zázemí drobného podnikání, například truhlárny, zámečnictví, autoservisu. Jako vhodné se nabízí území v návaznosti na nově navrhovanou komunikaci I/12 Běchovice-Úvaly. Záměr je podmíněn změnou územního plánu.*

J.

Nakládání s odpady

- *obec by měla dále rozšiřovat využití areálu technického zázemí obce v návaznosti na čističku odpadních vod. V nabízí se rozšíření možností recyklace komunálního odpadu a zázemí pro údržbu obce.*
- *v rámci nových rozvojových lokalit by měl být kladen důraz na vznik nových kontejnerových míst. Ať už po stránce funkčnosti, estetiky tak docházkové vzdálenosti.*

4. Popis a vyhodnocení jednotlivých lokalit obce

4.a. Historické centrum obce - stávající náves

Stabilizované území, kde nelze očekávat žádný dramatický rozvoj. Revitalizací obecního úřadu by mělo dojít k rozšíření možností využití objektu. V lokalitě by měl být kladen důraz na systematický rozvoj kvality veřejných prostranství a osazování drobných prvků občanské vybavenosti. Systematickým rozvojem rekreačních cest vně obce by mělo být docíleno lepšího propojení centra obce s okrajovými částmi zástavby. Dále se nabízí navázání spolupráce mezi obcí a soukromými subjekty provozující komerční občanskou vybavenost – penzion, ...

4.b. Nové centrum obce – areál bývalého statku

Strategický rozvojový projekt obce, který by měl výrazně přispět ke zlepšení nabídky občanské vybavenosti v obci. Je plánován vznik nového centrálního prostoru návsi s dostatkem komerčních ploch v parteru bytových domů.

Doporučení pro umístění: Obchod smíšeného zboží, specializované obchody, kavárna, restaurace, cukrárna, bistro, prostory pro kadeřnické a kosmetické služby, prostory ordinací lékařů, případně kanceláře nebo coworkingové prostory.

Jako vhodnější se jeví využití přízemního objektu občanské vybavenosti na návsi pro potřeby kulturně-společenské. Mohla by tu například být knihovna s prostory ZUŠ. Obecní úřad bude zachován ve stávající budově.

Je potřeba najít dohodu mezi obcí a zástupci investora, část prostor občanské vybavenosti by měla být převedena do vlastnictví obce.

Plochy občanské vybavenosti by bylo ideální umístit do přízemí objektů A1, A2 ,D ,F , v návaznosti na centrální veřejné prostranství

Je k zvážení umístění občanské vybavenosti v přízemí alespoň jednoho objektu navrhovaných rodinných domů na křížení ulic K Sibřině a Na Ladech. Mohl by zde být umístěn komerční prostor nebo zdravotnické zařízení.

Hmotová a plošná rozvaha:

Funkční plocha **P02-SK**, 1,48ha (severní část)

- minimální podíl 10 % podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení
- maximálně 3 nadzemní podlaží; min. index zeleně 0,3
- HPP podlaží (bez přídavných objemů v 1.NP)
- A1 = 240 m² / A2 = 680 m² / B = 360 m² / C = 1070 m² / D = 610 m² / E = 650 m² / F = 1 025 m²
- Orientační HPP(A1-F) 4 635 m² x 3 = 13 905 m² + 240 m² + 240 m²
- Celkové HPP projektu = cca 14 385 m²
- Předpokládaná plocha občanské vybavenosti: **1 438 m²**

Funkční plocha **P03-SK** 0,77ha (jižní část)

- minimální podíl 20 % podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení
- maximálně 3 nadzemní podlaží; min. index zeleně 0,3
- Orientační HPP – dle předložené studie 285,5 x 14 domů = 4 000 m²
- Předpokládaná plocha občanské vybavenosti: **800 m²**

4.c. Stávající zástavba – Květnice II

Stabilizované území, kde nelze očekávat žádný dramatický rozvoj. V lokalitě by měl být kladen důraz na systematický rozvoj kvality veřejných prostranství a osazování drobných prvků občanské vybavenosti.

4.d. Stávající zástavba – Květnice III

Stabilizované území, kde nelze očekávat žádný dramatický rozvoj. V lokalitě by měl být kladen důraz na systematický rozvoj kvality veřejných prostranství a osazování drobných prvků občanské vybavenosti.

Zástavbu lze v budoucnu očekávat na rozvojových plochách Vepřín – Květnice III - P1/1 SK a „Na Ladech“ – (plocha Z13 SK). Prozatím ale nejsou známy konkrétní obrysy investičního záměru.

4.e. Nová Květnice - V Zelených Z12 SK, Z10 BI, Z08 BI

Konstruktivním dialogem mezi obcí a investorem by bylo možné docílit vybudování kvalitní občanské vybavenosti adekvátní okrajové poloze dotčených pozemků v rámci celé obce.

Doporučení pro umístění:

- Rozšíření ploch předškolního vzdělávání v obci – mateřská školka
- Zdravotnické zařízení – ordinace praktických lékařů v přízemí vícepatrových objektů
- Drobné pronajimatelné komerční prostory služeb - kadeřnictví, kosmetika
- Kvalitní venkovní prostranství s možností využití napříč generacemi

4.f. Gardens - Zahrady Květnice Z09 BI

Územně plánovací dokumentace nestanovuje povinnost investora k vybudování občanské vybavenosti v rámci navrhovaných objektů. V povolovacím procesu parcelace území by měl být kladen velký důraz na rozlohu a kvalitu veřejných prostranství. Obec by v lokalitě mohla získat několik bytových jednotek pro potřeby služebních a sociálních bytů.

5. Rešerše referenčních projektů

5.a. Stavby v okolních obcích