

# REGULAČNÍ PLÁN

KVĚTNICE

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

# REGULAČNÍ PLÁN KVĚTNICE

11/2024

## Záznam o účinnosti

Vydal:	Zastupitelstvo obce Květnice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Oprávněná úřední osoba:	(bude doplněno)
Podpis:	otisk úředního razítka:

## Údaje o zpracovateli dokumentace

Hlavní architekt:	Cesidio del Río, Cesidio García
Zpracovatel:	Architekti Headhand s.r.o. U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 architekti@headhand.cz, +420 222 310 403 IČO: 28919807, číslo datové schránky: grdeiy6
Autorský kolektiv:	Urbanismus, koordinace: Ing. arch. Miroslav Šajtar Doprava: Ing. Tomáš Vejražka Vodohospodářská infrastruktura: Ing. Miroslav Procházka Elektrotechnická infrastruktura: Ing. Martin Čížek
Autorizovaný architekt:	Ing. arch. Miroslav Šajtar, autorizace ČKA 04 362
Podpis:	otisk úředního razítka:

# ODŮVODNĚNÍ regulačního plánu

## a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Regulační plán je pořizován na základě usnesení zastupitelstva obce Květnice č. 2024/04/17 ze dne 11. 9. 2024. Zastupitelstvo jím rozhodlo o pořízení Regulačního plánu RP 1 z podnětu podle §109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, přičemž jako zadání regulačního plánu byla vzata dokumentace připravená dle zákona č. 183/2006 Sb., která vycházela ze zadání územního plánu Květnice (2017). Oprávněným žadatelem je společnost Alcala Partners s.r.o., Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 08988510, jakožto vlastník majoritní části území (pozemky a stavby na nich, zapsané na LV č. 1236 k. ú. Květnice). Vyjma žadatele upravuje regulační plán poměry v území, v němž jsou vlastníky Obec Květnice se sídlem K Dobročovicům 35, 25084 Květnice, a Středočeský kraj se sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5, s právem hospodaření Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 15000 Praha 5.

**<Tato verze územně plánovací dokumentace slouží jako podklad pro pořizování regulačního plánu. Bude doplněno na základě projednání.>**

Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění, O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Návrh regulačního plánu svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídá příloze č. 9 zákona a je v souladu s výše uvedenými právními předpisy.

## b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona

Návrh regulačního plánu vychází z cílů komplexního řešení využití území. Revitalizací zemědělského brownfieldu, stavebně uzavřeného do intravilánu obce, stanovuje zásady pro přednostní využití této transformační plochy, přičemž respektuje požadavky na harmonické zasazení záměru do kontextu okolního vystavěného prostředí.

Návrh regulačního plánu je vypracován v rozsahu Přílohy č. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a splňuje další zákonné požadavky.

## c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

**<Bude doplněno na základě projednání.>**

## d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

### **Soulad regulačního plánu s Politikou územního rozvoje**

Platná Politika územního rozvoje (Aktualizace č. 7) je závazným dokumentem pro územně plánovací činnost. Aktualizace č. 7 je závazná od 1. 3. 2024.

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha. Návrh regulačního plánu naplňuje úkoly pro územní plánování, neboť v řešení problémů suburbanizace – koncepčním způsobem rozvíjí principy Politiky. Návrhem dochází k založení nového municipálního centra, a to nikoliv v rozvojových plochách formou extenzivního rozvoje do krajiny, ale transformací stávajícího brownfieldu uchovaného v centrální části obce. Při tom je významný podíl nově budovaných ploch určený pro stavby občanského vybavení, čímž jsou dány podmínky nejen k saturaci potřeb kvalitního příměstského bydlení v širším zázemí Prahy v samotném řešeném území, ale i ke zlepšení kvality služeb celé obce, v poslední dekádě zasažené negativními suburbanizačními vlivy. V rámci revitalizace dochází k zachování a obnově dominanty obce – bývalé vily č. p. 14, která se svým charakterem vymyká z kontextu okolní zástavby. Liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, stanovené Politikou územního rozvoje, nemají na území řešené regulačním plánem vliv.

### **Soulad regulačního plánu s Územním rozvojovým plánem**

Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy.

Na území obce Květnice zasahuje veřejně prospěšné opatření nadregionálního biokoridoru č. NRBK 27-5 „Voděradské bučiny (27) – Vidrholec (5)“. Toto opatření je součástí územního systému ekologické stability vymezeného Územním rozvojovým plánem podél toku řeky Výmoly. Území řešeného tímto regulačním plánem se prvek ÚSES dotýká podél východní hranice; řešený návrh není s nadregionálním ÚSES v rozporu, vytváří podmínky pro harmonický průchod systému ekologické stability intravilánem obce.

### **Soulad regulačního plánu se Zásadami územního rozvoje**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (9. aktualizace) byly vydány dne 9. 9. 2024 usnesením č. 040-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje a nabyly účinnosti dne 26. 11. 2024.

Území řešené regulačním plánem má souvislost s plochou a koridorem nadmístního významu – „Přeložka silnice I/12“, který se nachází severním směrem ve vzdálenosti cca. 800 m. Stávající silnice III/01212 se totiž po vybudování MÚK Květnice na překládané trase I/12 stane hlavní přístupovou silnicí do obce Květnice i dalších sídel, spádovaných na tuto MÚK. Řešením navrhovaným regulačním plánem dojde k odstranění prostorové kongesce současné trasy, ke zvýšení bezpečnosti a zlepšení plynulosti provozu na této komunikaci. Trasování překládané komunikace III/01212 zlepšuje lokální podmínky pro

průchod komunikace územím a neklade požadavky na další související úseky komunikačního skeletu.

Zásady územního rozvoje pro územně plánovací dokumentaci řešeného území neukládají žádné bezprostřední úkoly.

## Soulad regulačního plánu s územním plánem

Územní plán Květnice byl vydán opatřením obecné povahy č. 1/2017, které nabylo účinnosti dne 15. 4. 2017. Aktuální znění územně plánovací dokumentace je po změně č. 2 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 11. 8. 2021.

Řešené území zahrnuje plochy přestavby P02 a P03. Pro obě plochy je vyžadována podrobnější územně plánovací dokumentace, již je tento regulační plán na žádost.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití SK, DS, PV, ZS a ZV. Funkční a prostorové regulativy jednotlivých ploch jsou uvedeny níže.

### **SK SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční**

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

**plochy smíšené obytné - pro bydlení a občanskou vybavenost.**

Přípustné využití:

**pozemky související dopravní a technické infrastruktury;**

**pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.**

Nepřípustné využití:

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

**stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušivé provozy.**

Podmíněně přípuštné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

**nejsou vymezeny.**

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

**maximálně 3 nadzemní podlaží;**

**míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):**

– min. index zeleně 0,3.

V ploše SK jsou umísťovány rodinné domy, bytové domy a objekt veřejné vybavenosti. Dále pak pozemky související technické a dopravní infrastruktury, vč. podzemních garáží. Stavby snižující kvalitu prostředí nejsou navrhovány, výrobní ani skladovací činnost nejsou účelem užívání žádného z objektů.

Podmínky prostorového uspořádání jsou splněny. Žádný z objektů nepřesahuje 3 nadzemní podlaží stanovená regulativem, objekty mají max. 2 nadzemní podlaží a podkroví; rodinné domy mají 2 nadzemní podlaží. Výjimkou je pouze stávající objekt vily o podlažnosti 4 nadzemní podlaží a podkroví, který pochází z doby před nabytím platnosti současné právní úpravy – podle platného zápisu v katastru nemovitostí se jedná o stavbu pro bydlení bez rozlišení, dle současných předpisů (vyhláška č. 501/2006 Sb.) se jedná o bytový dům. Navrhované úpravy této stavby nevyvolají změnu jeho parametrů nad rámec prostorových regulativů stanovených územním plánem.

Jednotlivé pozemky jsou vymezeny v rámci funkčních ploch; v případě přesahu do jiné funkční plochy (plochy ZS) není příslušná část v ploše ZS započítávána do plochy pozemku ani plochy zeleně.

Index zeleně je dodržen následujícím způsobem:

Území stavebních pozemků	Výměra	Rozloha zeleně [m <sup>2</sup> ]	Index zeleně
A-B	2518	761	0,3
C-E	3734	1195	0,32
D-F-G	5823	1767	0,3
H1	450	286	0,64
H2	485	301	0,62
H3	472	307	0,65
H4	494	330	0,67
H5	529	375	0,71
H6	450	200	0,44
H7	457	183	0,4
H8	450	180	0,4
H9	450	180	0,4
H10	454	284	0,63
H11	494	333	0,67
H12	470	302	0,64
H13	485	324	0,67
H14	453	284	0,63
H15	3157	1216	0,39

Všechny jednotlivé pozemky splňují požadavek indexu zeleně min. 0,3.

#### **DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční**

(subtyp §9 vyhlášky 501/2006 Sb.)

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

*☐ samostatně vymezené plochy silniční dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch, navrhované liniové stavby jsou v územním plánu zpravidla vyjádřeny formou koridoru.*

*Přípustné využití:*

*☐ pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací;*

*☐ pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovodné a izolační zeleně, chodníky, parkovací stání, zastávky;*

*☐ plochy garáží a parkingů;*

*☐ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;*

*☐ pozemky ostatních veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.*

*Nepřípustné využití:*

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

není stanoveno.

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:*

není určeno.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

**výšková regulace zástavby:**

- nová zástavba bude vždy řešena jako přízemní;

- dopravní infrastruktura bude řešena způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany.

V ploše DS je zčásti (v jižním úseku) umisťována rekonstruovaná ulice Na Ladech; v severním úseku (navržená přeložka silničního tělesa) jsou na ploše DS umisťovány plochy veřejných prostranství, která splňují funkční definici plochy.

V ploše DS není umisťována žádná zástavba pozemními stavbami, sjízdnost pro vozidla IZS je zajištěna komunikací v nové trase s komfortními šířkovými a rozhledovými parametry.

### **ZS ZELENĚ soukromá a vyhrazená**

*(§3 vyhlášky 501/2006 Sb.,)*

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

*plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady a sady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.*

*Přípustné využití:*

*hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně*

*vodohospodářské stavby*

*výstavba drobných staveb pro rekreaci a sport charakteru altánů a přístřešků;*

*dětská hřiště;*

*pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch nebo úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací.*

*Nepřípustné využití:*

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

bydlení;

výroba a skladování;

občanská vybavenost.

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:*

není stanoveno.

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

**výstavba drobných staveb omezena výškově na přízemní stavby a zastavěnou plochu do 25 m<sup>2</sup>;**

**na pozemcích náležejícím k rodinným domům a stavbám rodinné rekreace lze umístit :**

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;

- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;

- zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;

- bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Plochy ZS v řešeném území představují jednak zahradu na jihovýchodním cípu vily, dále pak pás podél ulice řeřichová v severní části území. V jižní ploše ZS je umístěna oplocená zahrada objektu A (soukromá zeleň); dále pak do plochy zasahuje překládaná komunikace Na Ladech a její příslušenství, které naplňují definici přípustného využití (jedná se o úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací, které k ploše bezprostředně přiléhají).

Plocha ZS v severní části je zčásti určena k využití jako zahrada objektu E, dále je na ní umístěna rampa sjezdu do garáže (dopravní infrastruktura pro napojení sousední funkční plochy ZS) a vyhrazené sportoviště (stavba pro rekreaci a sport; samotné vybavení sportoviště není předmětem umístění v rámci této dokumentace).

### **ZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň**

*(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)*

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

*plochy zeleně parkového charakteru umístěné na veřejných prostranstvích.*

*Přípustné využití:*

*pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství;*

*plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a v zastavitelných plochách (veřejná zeleň);*

*pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*

*Nepřípustné využití:*

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

*bydlení;*

*výroba a skladování;*

*rekreace.*

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného a životního prostředí:*

*pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.*

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

*výšková regulace zástavby:*

- není stanovena.

*míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):*

— není stanovena.

Plocha ZV tvoří menší trojúhelníkový cíp v centrální části území. V ploše je umístěna veřejná zeleň přiléhající k náměstí, dále pak pěší plochy veřejných chodníků zajišťující prostupnost a přístupnost území a rampový sjezd do veřejné podzemní garáže (naplňující definici „pozemek související dopravní infrastruktury“, neboť se jedná o veřejné zařízení, sloužící všem návštěvníkům území).

### **PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

*(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)*

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

*plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství.*

*Přípustné využití:*

*pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné zeleně;*

*pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*

*Nepřípustné využití:*



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

- bydlení;
- výroba a skladování;
- individuální rekreace.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- výšková regulace zástavby:
  - není stanovena.
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
  - není stanovena.

Plochy veřejných prostranství v řešeném území představují síť stávajících veřejných prostranství, regulačním plánem je potvrzeno jejich užívání a jsou na ně umísťovány výhradně stavby komunikací, jejich příslušenství a veřejné zeleně.

Územní plán pro celé území obce dále upravuje podmínky pro umísťování občanské vybavenosti, a to ustanovením kap. d.3):

c) Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20% podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení; s výjimkou plochy P02, kde se stanovuje podíl v minimální výši 10%.

Jelikož řešené území v rozsahu přestavbových ploch P02 a P03 je zahrnuto do ploch SK, regulativ se uplatňuje následujícím způsobem:

Plocha	Objekt	Hrubé podlažní plochy celkem [m2]	Čisté podlažní plochy celkem [m2]	- z toho plocha vybavenosti [m2]
P02	A1	869	652	
	A2	2172	1629	
	B	1107	830	
	C	3619	2714	
	D	2764	2073	625
	E	2381	1786	
	F	3715	2786	888
	G	480	360	360
	<b>CELKEM</b>	<b>17107</b>	<b>12830</b>	<b>1872</b>
P03	H1-14	3780	2835	0
	H15	3323	2492	1057
	<b>CELKEM</b>	<b>7020</b>	<b>5327</b>	<b>1057</b>

V ploše P02 činí podíl čistých ploch veřejné vybavenosti  $1872 \text{ m}^2 / 12\,830 \text{ m}^2 = 15 \%$ . Požadavek na občanskou vybavenost v ploše P02 v rozsahu min. 10% (ustanovení kapitoly d.3 c) územního plánu Květnice) je splněn.

V ploše P03 činí podíl čistých ploch veřejné vybavenosti  $1057 \text{ m}^2 / 5327 \text{ m}^2 = 20 \%$ . Požadavek na občanskou vybavenost v ploše P03 v rozsahu min. 20% (ustanovení kapitoly d.3 c) územního plánu Květnice) je splněn.

Podrobnější podmínky pro území stanovuje územní plán zadáním regulačního plánu, který je vyhodnocen v následující kapitole c) údaje o splnění zadání regulačního plánu.

## **Soulad regulačního plánu s výsledkem referenda (2022)**

Níže uvedené vyhodnocení posuzuje soulad předložené úpravy s výsledky místního referenda, konaného ve dnech 23. a 24. 9. 2022. Referenda se účastnilo 650 voličů z celkového počtu 1237 zapsaných voličů, z toho bylo odevzdáno 641 platných hlasů (účast 51,82 %). V referendu bylo kladeno celkem 5 otázek.

**Otázka č. 1:** Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice podnikalo další kroky směřující k zabránění demolici vily v centru obce v jihovýchodní části pozemku 57/1? (závěr referenda – platná odpověď: ANO)

Návrh regulačního plánu zachovává objekt vily č.p. 14 v jihovýchodní části pozemku parc. č. 57/1 a vytváří podmínky pro její revitalizaci v existujícím hmotovém uspořádání.

**Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.**

**Otázka č. 2:** Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?  
**PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce, musí obsahovat podmínku, že PLOCHÉ STŘECHY jsou NEPŘÍPUSTNÉ.**  
(závěr referenda – platná odpověď: ANO)

Navrhované objekty sloužící pro bydlení jsou zastřešeny sedlovými střechami. Plochá střecha je v území přípustná a umístovaná u objektu G – objektu základní občanské vybavenosti, který není stavbou pro bydlení.

**Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.**

**Otázka č. 3:**  
**Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?**  
**PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce musí obsahovat podmínku MAXIMÁLNĚ DVOU NADZEMNÍCH PODLAŽÍ s možným obytným podkrovím?** (závěr referenda – platná odpověď: ANO)

Všechny bytové domy jsou navrženy s podlažností 2 nadzemních podlaží a obytného podkroví. Výjimku tvoří stávající objekt vily č.p. 14, který je existující stavbou o 3 nadzemních podlažích a podkroví a jehož zachování v původním objemu je vyžadováno dle otázky referenda č. 1; v případě pochybností o případné vnitřní rozpornosti s otázkou č. 1 lze dovodit, že otázka č. 3 je směřována na nově umístované stavby, nikoliv na revitalizaci objektů stávajících.

**Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.**

**Otázka č. 4:**

**Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?**

**PRO POLYFUNKČNÍ DOMY, tedy domy s více než 50 % čisté podlahové plochy občanské vybavenosti, na plochách SK, což jsou plochy smíšené obytné komerční určené pro bydlení a občanskou vybavenost, mohly zůstat ZACHOVÁNY PLOCHÉ STŘECHY s podmínkou, že pokud se bude jednat o podlaží třetí, musí jít o souměrně ustoupené podlaží, přičemž plocha tohoto podlaží musí být nejméně o 20 % menší, než je plocha prvního nadzemního podlaží. (závěr referenda – platná odpověď: NE)**

Polyfunkční domy ve smyslu uvedené definice (domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti) nejsou v území řešeném regulačním plánem navrhovány, výsledek hlasování nemá vliv na návrh regulačního plánu.

**Otázka č. 5:**

**Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?**

**PRO POLYFUNKČNÍ DOMY, tedy domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti, na plochách SK, což jsou plochy smíšené obytné komerční určené pro bydlení a občanskou vybavenost, mohly zůstat ZACHOVÁNY TŘI NADZEMNÍ PODLAŽÍ s podmínkou, že pokud se bude jednat o podlaží třetí, musí jít o obytné podkroví, nebo souměrně ustoupené podlaží o nejméně 20 % než je plocha prvního nadzemního podlaží? (závěr referenda – platná odpověď: NE)**

Polyfunkční domy ve smyslu uvedené definice (domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti) nejsou v území řešeném regulačním plánem navrhovány, výsledek hlasování nemá vliv na návrh regulačního plánu.

## e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny

Regulační plán vychází z podmínek stanovených pro regulační plán na žádost (podle odst. 2 §62 zákona č. 183/2006 Sb.), které byly součástí znění územního plánu Květnice, vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2017 ze dne 30. 3. 2017.

Splnění zadání regulačního plánu je zhodnoceno dle jednotlivých bodů níže:

### *1. Vymezení řešeného území*

*Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno prostorem mezi ulicemi Koniklecová, K Sibřině, Na Ladech a Řeřichová a je zobrazeno ve Výkrese základního členění (I.1).*

Řešené území odpovídá vymezení provedenému v grafické části územního plánu. S ohledem na charakter dokumentace je v hlavním výkrese regulačního plánu zaznačeno samostatně řešené území a samostatně území dotčené stavbami související dopravní a technické infrastruktury. Budovy jsou regulovány a umisťovány výhradně v rozsahu řešeného území. V oblasti území dotčeného stavbami související dopravní a technické infrastruktury jsou umisťovány výhradně prvky technické infrastruktury a úpravy veřejných prostranství, vyvolané potřebou přestavby ploch P02 a P03.

### *2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití*

*Regulační plán musí obsahovat plochy:*

*<sup>w</sup> Bydlení;*

<sup>w</sup> Veřejných prostranství;  
<sup>w</sup> Veřejné občanské vybavenosti;  
<sup>w</sup> Sídelní zeleně;  
<sup>w</sup> Dopravní a technické infrastruktury.

Dále může regulační plán vymezovat plochy:

<sup>w</sup> Komerční občanské vybavenosti;  
<sup>w</sup> Pro sport a tělovýchovu.

Regulační plán obsahuje zadáním požadované povinné využití pozemků. Jako pozemky pro bydlení jsou vymezeny pozemky objektů A-F a H15, neboť se jedná o domy s převládající bytovou funkcí, dále pak pozemky rodinných domů H1-H14. Pozemky veřejných prostranství zahrnují veřejná prostranství ulic a náměstí. Pozemkem veřejné vybavenosti je pozemek určený pro objekt G. Jako pozemky sídelní zeleně je vymezena veřejná zeleň v prostoru centrálního náměstí.

Pozemky vyhrazené (soukromé) zeleně jsou vymezovány tam, kde tvoří samostatnou entitu vyžadovanou územním plánem, tzn. v případě zahrady vily č.p. 14 a dále při severním okraji řešeného území.

Samostatné plochy pro komerční občanskou vybavenost a sport a tělovýchovu nejsou vymezovány.

### *3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb*

*Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a výjimečně bodové bytové domy o maximálně 3 nadzemních podlaží tzv. viladomy. Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou obecně formulovány pro funkce BI a SM. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.*

Závazné podmínky pro výšku zástavby a stavební čáry jsou zakresleny v grafické části a jejich regulativy popsány v textové části.

Typologie zástavby – rodinné domy objekty (H1 až H14) naplňují znění §13 písm. c) stavebního zákona, podle něhož se rodinným domem rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.

Bytové domy (objekty A-F a H15) naplňují definici bytového domu dle §13 písm. b) stavebního zákona, neboť více než polovina podlahových ploch v každém z objektů je určena pro bydlení. Navrhované prostorové uspořádání objektů řeší do značné míry protichůdné požadavky na zachování urbanistického charakteru půdorysně protáhlých hmot bývalých zemědělských budov, které jsou v rozporu s „bodovými bytovými domy“, jak viladomy coby právně neurčitý pojem uvádí zadání regulačního plánu. Navržené objekty tedy sledují bodový charakter schodišťového jádra, s malým počtem jednotek (max. 18 bytových jednotek v případě domu C) a výraznou vazbou na venkovní pobytové prostory (předzahrádky, lodžie a balkony) odpovídající svým charakterem vilovému rodinnému bydlení. Jejich prostorové rozmístění zároveň sleduje původní urbanistické schéma, popřípadě co nejmenší a nejkompaktnější půdorysnou stopu pro dosažení souladu s uvedenou textací zadání.

Objekt základní občanské vybavenosti je umístován v centrální části území, v poloze odpovídající významu veřejné budovy.

Kromě půdorysné stopy jsou objekty zapojovány do kontextu okolní zástavby také užitím šikmých střech, za účelem dosažení vhodnějšího vizuálního zapojení do kontextu sídla. Bytové objekty jsou limitovány výškou 2 nadzemních podlaží a podkroví.

Prostor někdejšího velkostatku je tvořen vlastním vnitřním dvorem čtvercového uspořádání, obestavěným ze tří stran, otevřeným směrem k jihu; tuto formaci doplňuje druhý plán pozdějšího založení, jehož hospodářské budovy na parc. č. 129 a 130 se nacházejí severním směrem od jádrového dvora. Cílem návrhu je přiblížit se urbanisticky původní formě dvora jako centra aktivit, obklopeného objekty se souvislými fasádami. Urbanistická forma náměstí je doplněna hmotou budovy H15, která dotváří jižní frontu centrálního prostoru, byť s respektem vůči původní morfologii prostoru.

Objekt A sestává ze dvou křídel propojených krčkem vjezdu do podzemních garáží. Jižní křídlo (A1) zachovává objekt historické vily včetně zaobleného arkýře, předstupujícího směrem do zahrady. Objekt je katastrálně veden jako stavba pro bydlení, jelikož pochází z doby před platností současné právní úpravy; vzhledem ke skutečnosti, že stavba má více než 2 nadzemní podlaží, jedná se z pohledu stavebního zákona o bytový dům o 3 bytových jednotkách.

Severní křídlo (A2) má charakter viladomu, navazujícího směrem do dvora (náměstí) na linii vedlejších staveb původní vily, směrem k rybníku pak spoluvytváří vytváří linii stavební čáry 18 m od břehu, kde respektuje navrženou parkovou úpravu nábrežního prostoru.

Objekt B je viladomem, doplňujícím severovýchodní nároží dvora; jedná se o půdorysně nejmenší stavbu v ploše P02, kompozičně dotvářející severovýchodní vstup do území. Objekt má 6 bytových jednotek.

Objekt D vychází z půdorysné stopy původního severního křídla velkostatku; jedná se o viladům o 8 bytových jednotkách, celý parter je určen pro vybavenost, je orientován do dvora a tvoří spolu s parterem objektu F jádro obchodní vybavenosti nového urbanistického prostoru.

Objekt F je umístěn na místě bývalých stájí; oproti původní hmotě je mírně posunut směrem na západ tak, aby bylo dosaženo širšího uličního profilu ulice Koniklecové – toto řešení je vhodné i při zachování původní výšky objektu (výška navrhovaného objektu se shoduje s hřebenem původní střechy stájí), neboť umožňuje vytvoření žádoucího odstupu navazující zástavby rodinnými domy. V parteru je umístěna obchodní vybavenost, situovaná do vnitřního dvora/náměstí.

Objekt C je viladomem na místě původní zemědělské stavby na parc. č. 130. Jedná se o objekt o třech sekcích, každá po 6 jednotkách, které jsou výškově rozčleněny a sledují tak terénní konfiguraci.

Objekt E je viladomem o 12 jednotkách, navazujícím na hmotu objektu F a na původní stopu hospodářské budovy na parc. č. 129.

Objekt H15 je navržen podél původní diagonální polní cesty a hmotově uzavírá prostor náměstí.

Rodinné domy H1–H14 jsou navrženy formou dvojdomů o 2 nadzemních podlažích, odpovídajícím obecným regulacím a charakteru okolní zástavby.

Soulad s podmínkami prostorového uspořádání funkčních ploch BI a SM (správně SK) je popsán v předešlé kapitole – soulad regulačního plánu s územním plánem.

Poměry veřejných prostranství jsou stabilizovány šířkovým uspořádáním definovaným v textové části a kótovaným v hlavním výkrese. V případě proměnných profilů je regulací stabilizován nejmenší profil.

#### *4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

*Regulační plán zajistí ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:*

- stavební objekty bývalého statku;*
- urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;*
- plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;*
- Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;*
- cenná kulturní krajina;*
- silnice III/01212.*

*Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka.*

*Regulační plán jasně vymezí veřejný prostor, který bude tvořit západní břeh Mlýnského potoka, silnice III/01212 s odstraněním kolizních míst a východní část bývalého statku. Tento prostor bude kompozičně provázán s celým areálem bývalého statku, s přílehlými obslužnými komunikacemi a plochou přestavby P03.*

*Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.*

*Na východní polovině pozemku parc.č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III. třídy, bude zachována vzrostlá zeleň.*

V rámci zachování historické paměti místa bude provedena revitalizace objektu bývalé vily. Objekt bude ve shodě s dřívějším využitím zachován k obytným účelům. Bude zachována vnější hmota novodobého objektu o půdorysných rozměrech 12 x 22 m včetně rozšířeného 1 nadzemního podlaží s polokruhovou apsidou bývalé jídelny. Vzhledem k absenci původních interiérů bude provedena celková vnitřní přestavba a modernizace včetně úpravy vertikálních komunikací, výměny vnitřního vybavení a technického zařízení budovy. Zásahy do fasády budou omezeny na vytvoření nutných otvorů v souvislosti s vnitřními úpravami, beze změny celkového charakteru objektu.

V areálu se nachází historická studna (parc. č. 57/1, v prostoru dvora, souřadnice S-JTSK Y=-724927.40, X=-1048692.67) – k objektu nebylo dohledáno žádné vodoprávní povolení; s ohledem na uvažovanou transformaci prostoru se objekt studny nachází v místě objektu G, při detailním stavebně-technickém návrhu budovy je možné tuto studnu zakomponovat do interiéru objektu.

Veřejný prostor západního břehu Mlýnského rybníka je po vymístění nežádoucí automobilové dopravy nově tvořen pásem zelených ploch, který vychází z dřívější koncentrace vegetačních ploch a jehož realizace přispěje ke zlepšení biologických funkcí rybníka a na něj vázaného ÚSES. Součástí tohoto prostoru bude i pěší promenáda, navazující na síť pěších koridorů všech sousedních veřejných prostranství. Pěší promenáda je zokruhovaná, od břehu rybníka vstupuje do prostoru náměstí, v němž vytváří soudobou urbanistickou vrstvu – propojení všech prostor a dějů (společenského – náměstí i přírodního – rybník a navazující zeleň). Pěší promenáda je zároveň spojena s centrálním náměstím paprskem veřejného prostranství o šíři min. 6 m.



Kolizní místa na silnici III/01212 jsou zcela eliminována novou přeložkou trasy do prostoru hlavního náměstí, kudy silnice prochází v optimálních rozhledových i směrových poměrech. Na nové trase jsou vytvořeny v obou směrech autobusové zastávky pro zajištění obsluhy nového jádrového území obce, s bezkolizním zálivovým uspořádáním. Přejechod přes novou trasu silnice III/01212 zajišťují úrovnňové přechody pro pěší v místech křížení s pěší promenádou.

Urbanistická dispozice sleduje jako ústřední motiv nové náměstí – vymezené na čtvercové ploše o rozměrech cca. 65 x 65 m v doslovném prostoru bývalého velkostatku. Objekty jsou řazeny po obvodu tohoto prostoru, hmotově se jedná vesměs o stavby na protáhlém půdorysu, odpovídajícímu původnímu venkovskému urbanistickému schématu středočeské vesnice. Objekty sledují významovou linii území – v ose příjezdu se nachází na stávajícím půdorysu hlavní objekt (budova A1). Objekty C a E pak vytvářejí druhý plán, opět ve stopě stávajících hospodářských budov.

Výškové uspořádání nových objektů o 2 nadzemních podlažích a podkroví sleduje římsu stávající hospodářské budovy v západní části území (viz rozvinuté řezy).

Novým vstupem do urbanistického prostoru je přemístění dnešní silnice III/01212 do vnitřní části dvora/náměstí. Toto uspořádání nicméně odpovídá historickému provozu, kdy dvůr byl postaven v ose dnešní ul. Na Ladech a primárně fungoval jako průjezdný, s druhotně vyvinutou dnešní silnicí na břehu rybníka. Ostatně zadní výjezd ze dvora je jasně patrný na snímku stabilního katastru (1841), viz níže. Regulačním plánem se tedy do značné míry rehabilituje rurální komunikační struktura v území, s přihlédnutím k aktuálním potřebám a možnostem.



Mapa č. 1: Státní katastrální území velkostatek v obci Kwietnitz (1841)

Východní část pozemku parc. č. 574/2 k. ú. Květnice je v současné době porostlá náletovou vegetací vesměs keřového patra, stromy jsou zastoupeny pouze po obvodu pozemku podél silnice III/01212. Navrhované řešení respektuje požadavek na vizuální ozelenění tohoto nároží na vstupu do území ze severu, které je dále rozšířeno pásem zeleně podél břehu Mlýnského rybníka. Prostor pro výsadbu nové vzrostlé zeleně Tak

bude při pohledu z břehových partií zastiňovat jak objekt C, tak i B a A2 a naváže na stávající vegetaci bývalé zahrady v bezprostřední blízkosti vily (A1). Stromy podél stávající trasy silnice III/01212 (nově pobřežní promenáda) budou zachovány.

#### *5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*

*Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy, a to s důrazem na odstranění problémů na úseku silnice III/01212 při východní hranici řešeného území (absence chodníků, nedostatečné parametry hlavního dopravního prostoru, rozhledové trojúhelníky).*

*Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.*

*V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanoví funkční plochu pro umístění základní veřejné vybavenosti.*

Návrh regulačního plánu představuje oproti původnímu zadání, které uvažovalo s dílčími optimalizačními úpravami na stávající nevyhovující komunikaci, podstatně komplexnější řešení, spočívající v přeložce komunikace III/01212 do centra řešeného území. Nová trasa III/01212 v optimálním šířkovém uspořádání tak umožňuje nejen plynulý průjezd dopravních toků územím, se zajištěním bezpečného pohybu pěších, ale vytváří výhradně pěší promenádu podél břehu Mlýnského rybníka. Relokace trasy souvisí úzce s vytvořením parkové úpravy podél břehu rybníka a umožňuje tak naplnění dalších požadavků kladených na řešené území.

V řešeném území je navrženo doplnění chybějících řadů vodovodu a splaškové kanalizace a je navrženo dešťové odkanalizování s retenčními nádržemi.

Plocha pro umístění veřejné občanské vybavenosti je vymezena v centrální části území, v jihozápadním segmentu nového náměstí, v pozici odpovídající významu místa.

#### *6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření*

*Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.*

*Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.*

Regulační plán navrhuje v souladu se zadáním vybrané veřejně prospěšné stavby za účelem zajištění přestavby veřejných prostranství a souvisejících infrastrukturních staveb. Oprávněné veřejně prospěšné subjekty (koneční nabyvatelé) jsou součástí identifikace jednotlivých veřejně prospěšných staveb. Veřejně prospěšná opatření nejsou vyžadována.

#### *7. Požadavky na asanace*

*Nejsou stanoveny.*

Požadavky na asanace se neuplatňují, neboť pro celé území je vydáno platné rozhodnutí o odstranění staveb, ze dne 22. 6. 2009 č.j. K/221/09/Bul. Asanace území včetně likvidace nebezpečných látek bude provedena před zahájením realizace přestavby území. Rozhodnutí o odstranění stavby nebude konzumováno v rozsahu objektu vlastní vily (č.p. 14, SO 01 dle uvedeného Rozhodnutí), která je tímto regulačním plánem určena k revitalizaci.

*8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)*



*Zpracovatel vyhodnotí v návrhu Regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude změnami dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.*

Navrhované řešení nevyžaduje přijímání speciálních opatření v oblasti ochrany veřejného zdraví, požární a civilní ochrany, ochrany a bezpečnosti státu, geologických a hydrologických jevů. Případné požadavky uplatněné dotčenými správními orgány budou vypořádány při vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání.

*9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

*Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:*

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;*
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;*
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;*
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;*
- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;*
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;*
- rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů;*
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;*
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního vedení VN a NN a trafostanice;*
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;*
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení.*

Regulační plán pořizovaný dle zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, územní rozhodnutí nenahrazuje, jelikož tento nástroj byl zrušen. Stavební objekty budou povolovány povolením záměru dle ustanovení platného stavebního řádu.

*10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují*

*Na základě stanoviska dotčeného orgánu nevyžaduje regulační plán posouzení EIA.*

Regulační plán nevyžaduje posouzení EIA.

*11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

*Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude plánovací smlouva mezi stavebníkem (nebo vlastníkem nemovitosti) a obcí Květnice, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce.*

Plánovací smlouva bude nedílnou součástí vydaného regulačního plánu.

*12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Regulační plán je uspořádán a strukturován v souladu se zadáním a požadavky Přílohy č. 9 stavebního zákona.

## **f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty**

Navržená koncepce respektuje požadavky zadání regulačního plánu a územního plánu. Koncepce řeší přestavbu areálu bývalého statku na soudobé urbanizované jádro obce, čímž vytváří centrum se soustředěnou vybaveností.

Urbanistická morfologie prostoru vychází z koncepce bývalého dvora, který se stává novým veřejným prostranstvím – náměstím v centru řešeného území. Prostorem je

vedena přeložka komunikace III/01212, která zajišťuje širší dopravní napojení obce a odklonem od dosavadní břehové čáry rybníka dává předpoklady k revitalizaci přírodního a rekreačního prostředí vodní plochy. Spojení centra s parkovými plochami a rybníkem zajišťuje nově vkládaný tvar – promenáda pro pěší, která rovněž spojuje pěší vazby z navazující zástavby a přivádí tak pasanty do centra území.

Rozsah centrálního veřejného prostranství vymezovaného v rámci územním plánem definovaných ploch SK, bez započtení ploch souvisejících komunikací a ploch veřejné zeleně (ZV), činí 1981 m<sup>2</sup>, což při zastavitelném rozsahu ploch pro bydlení 2,0 ha představuje podíl téměř 10 % a svědčí o nadstandardním určení ploch pro veřejná prostranství, odpovídajících významu místa.

Hmotové řešení zástavby kolem náměstí vychází z historických půdorysných stop a respektuje první plán (domy obestavující náměstí vč. půdorysného přepisu vily v jihovýchodním nároží) i druhý plán (objekty B, C, E řazené rovnoběžně s prvním plánem, opět v duchu historického rozvoje druhotných zemědělských nádvoří). Vybavenost je soustředěna podél všech stran náměstí, včetně nově doplňované jižní hrany (vně bývalého dvora).

Jižní část lokality je tvořena zástavbou dvojdomů, orientovaných podél ulic Na Ladech, Koniklecová a K Sibřině. Dvojdomy vytvářejí stavební blok velikostí přiměřený navazující rezidenční zástavbě. V severní části, ve vazbě k náměstí, je při užití analogických stavebních hmot i v tomto bloku navržena funkce vybavenosti.

V průběhu přípravy regulačního plánu byla prověřována možnost alternativního uspořádání jižní části území (s vyšší hustotou bydlení v rodinných domech, bez bytového domu H15), která byla následně opuštěna s ohledem na urbanisticky výhodnější formu uzavření prostoru hlavního náměstí hmotou domu H15.

## **g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu**

Požadavky na výstavbu odchylné od prováděcího právního předpisu se neuplatňují.

## **h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory**

V řešeném území se pozemky ZPF vesměs nenacházejí, převaha území je tvořena pozemky druhu ostatní plocha. Přesto jsou záměrem vyžadovány v omezené míře záborů ZPF. Navrhované záborů se týkají půd s nízkou třídou ochrany (III. třída, resp. V. třída u dočasných záborů) a odpovídají potřebě revitalizace již dříve urbanizovaného prostředí. Dotčené pozemky ani v současné době nejsou již užívány k zemědělským účelům.

Trvalý zábor pozemků ZPF udává následující tabulka:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m <sup>2</sup> ]	BPEJ	Třída ochrany	Účel záboru
734/4	726	22601	III.	Realizace přeložky silnice III/01212 a související pěší zpevněné plochy veřejných prostranství

Záměr dále vyžaduje dočasný zábor pozemku ZPF s délkou trvání do 1 roku pro účely vybudování sítí technické infrastruktury:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m <sup>2</sup> ]	BPEJ	Třída ochrany	Účel záboru
581/1	57	27101	V.	Realizace dešťové kanalizace včetně zaústění do vodoteče

## i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno na základě projednání.