

Zadání změny IX) Územního plánu sídelního útvaru města Úvaly

Zpracoval: Marek Šplíchal
květen 2007 - srpen 2007

1) Úvod

Pořízení změn IX) ÚPnSÚ Úvaly bylo schváleno zastupitelstvem města dne 19.4.2007 usnesením č. Z – 055/07 za účelem transformace současně nevyužívaného prostoru bývalé parketárny na území s možností bytové výstavby s drobným podnikatelským zázemím a potřebnou veřejnou infrastrukturou – všeobecně obytné území na pozemcích parc. č. 250, 251, 252, 265 k. ú. Úvaly.
Jedná se o podnět změny č. 95 stávajícího ÚPnSÚ Úvaly.

2) Textová část

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Pro území města Úvaly, v části vymezené pro řešení změnou IX) Územního plánu sídelního útvaru města Úvaly nevyplývají žádné požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území města Úvaly nejsou v současné době zatím zpracovány.

c) Požadavky na rozvoj území města Úvaly

Jedná se o změnu funkčního využití plochy v současně zastavěném území za účelem možnosti bytové výstavby. Investor zajistí dostatečnou kapacitu dopravní a technické infrastruktury.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Původní požadavky na plošné a prostorové uspořádání území zůstávají neměnné v souladu s vyhláškou o závazných částech ÚPnSÚ Úvaly.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Systém technické a dopravní infrastruktury a koncepce veřejné infrastruktury se nemění oproti obsahu platného územního plánu sídelního útvaru města Úvaly.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V návrhu změny budou respektována stanoviska dotčených orgánů hájící veřejný zájem.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace území nejsou navrhovány.

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)

Návrh řešení změny IX) ÚPnSÚ Úvaly bude respektovat požadavky dotčených orgánů, z důvodu blízkosti železniční tratě bude v rámci územního řízení požadována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku ze železniční dopravy na nově navrhované obytnou zástavbu. Případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy nebudou hrazena z prostředků správce infrastruktury. Veškeré zásahy do ochranného pásma dráhy je nutné projednat se Správou železniční a dopravní cesty, s. o., Prvního Pluku 367/5, 186 00 Praha 8 – Karlín.

Při výstavbě budou respektovány platné obecně technické požadavky a požárně nebezpečný prostor staveb.

Veřejná infrastruktura bude realizována v souladu s platnými normami ČSN.

Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně působit na odtokové poměry vodních toků, z tohoto důvodu budou v případě potřeby realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky a předčistící zařízení dešťových vod. Dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a staveb. Budou respektována ochranná pásma vodovodů a kanalizací.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Navrhované řešení změny IX) ÚPnSÚ Úvaly bude respektovat koncepci platného územního plánu.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu řešeného území v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Podstatou změny územního plánu je transformace současně nevyužívaného prostoru bývalé parketárny na území s možností bytové výstavby s drobným podnikatelským zázemím a potřebnou veřejnou infrastrukturou.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Vzhledem k rozsahu změny nebude pro uvedené území pořizována územní studie.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Řešení změny IX) ÚPnSÚ Úvaly svým rozsahem potřebu zpracování regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změně neurčuje.

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

Krajský úřad Středočeského kraje vyloučil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. IX) územního plánu sídelního útvaru města Úvaly na životní prostředí. Z tohoto důvodu nebude v návrhu zpracováno vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Při pořizování změny IX) ÚPnSÚ Úvaly nebude zpracováván koncept změny ověřující variantní řešení.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Předmětem změny IX) ÚPnSÚ Úvaly je změna funkčního využití pozemků v prostoru bývalé parketárny za účelem možnosti bytové výstavby a potřebným zázemím veřejné infrastruktury. Grafická část zahrne výřezy nově zpracovaných výkresů ve smyslu přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb v platném znění, návrh změn bude kompletně zpracován v souladu s výše uvedenou přílohou vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění. Výkresy budou zpracovány v měřítku hlavního výkresu ÚPnSÚ Úvaly a předány pořizovateli v digitální podobě (data) a 5 výtisků.

Návrh zadání dále obsahuje snímek z katastrální mapy a výřez z ortofotomapy.