

Změna č. 12 ÚPnSÚ Úvaly obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část

Obsah

I.1 Textová část výroku	2
1. Předmluva:.....	2
2. Přehled měněných částí ÚPnSÚ Úvaly:	3
3. Doplnění a úprava textu obecně závazné vyhlášky ÚPnSÚ Úvaly:.....	3
4. Údaje o počtu listů změny č. 12 ÚPnSÚ Úvaly a počtu výkresů grafické části	7
I.2 Grafická část výroku:.....	7
II. Odůvodnění	0
II. 1 Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.	0
II. 2 Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona	3
II. 3 Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu	10

Grafická část

Výroková část:

- 2. funkční využití území
- 3. doprava
- 13. VPS

I.1 Textová část výroku

1. Předmluva:

Změna č. 12 mění, doplňuje, či ruší některá ustanovení Územního plánu sídelního útvaru Úvaly. Koncepce územního plánu sídelního útvaru není změnou č.12 měněna.

Změna č. 12 respektuje způsob označení částí textu a kapitol platného územního plánu sídelního útvaru.

Výroková část změny č.12 je zapracována do Vyhlášky o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Úvaly po zapracování změn I - XI.

V rámci výroku změny č.12 nejsou aktualizována demografická a podobná data platného ÚPnSÚ, jež mají informativní charakter a obsahově spadají, dle současné legislativy, spíše do části odůvodnění.

2. Přehled měněných částí ÚPnSÚ Úvaly:

- 1) Aktualizace hranic zastavěného území ke dni 1.10.2020.
- 2) Změna využití zastavitelné plochy čistě obytné na plochu smíšené nezastavitelné území pro komerční plochu (Z12.1) včetně vymezení plochy izolační zeleně (Z12.2).
- 3) Vymezení koridorů dopravních staveb ze ZÚR, tj. pro přeložky I/12 (Z12.K1) a II/101 (Z12.K2) a úprava trasy koridoru II/101 v severní části území.
- 4) Vedení nadregionálního biokoridoru dle ZÚR.
- 5) Změna využití ploch na plochu nelesní přírodní společenstva v závislosti na vedení nadregionálního biokoridoru dle ZÚR (Z12.3).
- 6) Úprava trasy VPS pro přeložku silnice II/101 v severní části území.

3. Doplnění a úprava textu obecně závazné vyhlášky ÚPnSÚ Úvaly:

V kapitole **Část první, čl. 1 „Účel vyhlášky“**, se za bod (2) vkládá text ve znění:

- (3) Změnou č.12 se na pozemku parc. č. 3478/1 v k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z12.1 určená pro území všeobecně smíšené.
- (4) Změnou č.12 se na pozemku parc. č. 3478/1 a 3478/3 v k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z12.2 určená pro plochy izolační zeleně.
- (5) Změnou č.12 se na pozemcích parc. č. 3235/2, 3235/132, 3235/135, 3235/133, 3235/139, 3235/141, 3235/138, 3235/63, 3235/1, 3235/4, 3241/1, 3240/6, 3268/63, 3268/311, 3268/312, 3268/313, 3268/314, 3268/315, 3268/346, 3268/345, 3268/62, 3268/92, 3268/43, 3348/1, 3348/42, 3350/3, 3350/1, 3350/8, 3350/4 k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z12.3 určená pro plochy přírodní nelesní společenstva.

V kapitole **Část první**, se v **čl. 2 „Rozsah platnosti“** ruší označení bodu (3) ve znění:

(3)

A nahrazuje se novým označením ve znění:

(6)

V kapitole **Část druhá, čl.3** se v bodu (3) za slova „zařízení technického“ vkládá nový text ve znění:
a dopravního

Na konec kapitoly **Část druhá** se za článek **č.17 „Chráněná území a ochranná pásma“** vkládá článek č.18 ve znění:

Čl. 18
Vymezené koridory

Ve vymezených koridorech dopravních a technických staveb je možné umístit stavbu, pro kterou je koridor vymezen a stavby související (zářezy, násypy, opěrné a protihlukové zdi, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura). Stavby související mohou být umístěny v odůvodněných případech i s přesahem mimo vymezený koridor. Po umístění stavby je možné zbylou plochu koridoru využít dle funkčního využití, jež koridor překrývá.

V kapitole **Část třetí** se ruší označení **čl.18 „Vybrané rozvojové lokality“** ve znění:

Čl.18

A nahrazuje se novým ve znění:

Čl.19

V kapitole **Část třetí** se ruší označení **čl.19 „Doprava“** ve znění:

Čl. 19

A nahrazuje se novým ve znění:

Čl.20

V kapitole **Část třetí** se ruší označení **čl.20 „Technická infrastruktura“** ve znění:

Čl.20

A nahrazuje se novým ve znění:

Čl.21

V kapitole **Část třetí** se ruší označení **čl.21 „Zacházení s odpady“** ve znění:

Čl.21

A nahrazuje se novým ve znění:

Čl.22

V kapitole **Část třetí** se ruší označení **čl.22 „Územní systém ekologické stability“** ve znění:

Čl.22

A nahrazuje se novým ve znění:

Čl.23

V kapitole **Část čtvrtá „Plochy pro veřejně prospěšné stavby“** se ruší označení **čl.23** ve znění:

Čl.23

A nahrazuje se novým ve znění:

Čl.24

V kapitole **Část čtvrtá** se ruší označení **čl.24** ve znění:

Čl.24

A nahrazuje se novým ve znění:

Čl.25

V kapitole **Část pátá**, se ruší **čl.25** ve znění:

Čl.25

- (1) Změny a doplňky č. I územního plánu jsou graficky znázorněny na příložce k hlavnímu výkresu označené „Změny a doplňky v č.I.“ a ve stejnojmenné sešitové příloze, kde jsou uvedeny příslušné identifikační údaje.
 - (2) Změny IIa) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a v sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji. Textová část tvoří samostatný sešit
 - (3) Změny IIb) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a ve sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji. Textová část tvoří samostatný sešit.
 - (4) Změny IIc) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji.
 - (5) Změny IV) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a v sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji.
- Seznam změn a doplňků je uveden v příloze č. 2 vyhlášky.

V kapitole **Část pátá, Čl. 26 „Závazné regulativy změn a doplňků“** se doplňuje ke každé ploše změny její značení v grafické části ve znění:

(Z1), (Z3), (Z4), (Z5), (Z13), (Z26), (Z32), (Z44), (Z57), (Z62), (Z68), (Z69), (Z70), (Z72), (Z82), (Z75), (Z73), (Z79), (Z79a), (Z79b), (Z79c), (Z76), (Z85), (Z87), (Z89), (Z90), (Z91), (Z92), (Z93), (Z94)

V kapitole **Část pátá, Čl. 26**, v bodu 11) se ruší text ve znění:

změna č.38

A nahrazuje se textem ve znění:

změna č.72 (Z72)

4. Údaje o počtu listů změny č. 12 ÚPnSÚ Úvaly a počtu výkresů grafické části

Textová část obsahuje 6 stran (listů) výrokové části a xx stran (listů) odůvodnění (bez přílohy).

Příloha odůvodnění – Srovnávací text měněné vyhlášky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Úvaly obsahuje 16 stran (včetně přílohy).

I.2 Grafická část výroku:

- 2. Funkční využití území
- 3. Doprava
- 13. Veřejně prospěšné stavby

Ostatní výkresy nejsou změnou č.12 ÚPnSÚ Úvaly dotčeny.

II. Odůvodnění

II. 1. Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.

a. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna územního plán sídelního útvaru pozitivně ovlivní koordinaci využívání území vzhledem k širším vztahům v území, jelikož jsou v souvislosti se ZUR Sk vymezeny plochy územního systému ekologické stability nadregionálního významu, které navazují na sousední obce. Zároveň je upravena trasa silnice II/101 dle ZUR Sk.

Ostatní navržené změny neovlivní koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané na úrovni státu (PÚR ve znění Aktualizace č.1, 2, 3 a 5) a konkrétního přijatého řešení

Politika územního rozvoje ČR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro odpovědné rozhodování v otázkách dalšího rozvoje hodnot v území ČR.

Politika územního rozvoje určuje základní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se uplatňují na celém území České Republiky. Dále určuje rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury.

Politiku územního rozvoje dále rozvíjí krajská územně plánovací dokumentace (ZÚR), která podrobněji určuje příslušné jednotlivé atributy definované PÚR.

Protože se jedná o drobné změny na úrovni ÚP, nevyplývají z PÚR ČR, jakožto základního rámce územního plánování ČR, žádné přímé požadavky na zpracování. S obecnými požadavky na územně plánovací činnost zachycenými PÚR ČR je pak tato změna č.12 v souladu.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR SK ve znění 1. aktualizace) a konkrétního přijatého řešení

Nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem tvoří Zásady územního rozvoje Středočeského Kraje (ZÚR SK). Navrhovaná změna ÚPnSÚ musí být v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zásady územního rozvoje zpřesňují vymezení rozvojových os a rozvojových oblastí daných PÚR a vymezují rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu, dále pak zpřesňují vymezení specifických oblastí daných PÚR a vymezují specifické oblasti krajského významu, upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vymezují cílové charakteristiky krajiny, vymezují veřejně prospěšné stavby a opatření nadmístního významu pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, stanovují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a vymezují plochy a koridory ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií či regulačním plánem.

b. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. stavebního zákona,
3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona
4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Pořízení změny územního plánu sídelního útvaru bude zpracováno zkráceným postupem (dle § 55b zákona č.183/2006 Sb.).

Navrhovaná změna využití ploch na území města spočívá:

- vymezení zastavitelné plochy pro OC Pražská včetně pásma izolační zeleně.

c. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Takové záležitosti nejsou touto změnou řešeny.

d. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna nevymezuje prvky regulačního plánu.

e. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Z12.1 Pro zastavitelnou plochu komerčního zařízení nebyl znovu vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu, jelikož v platném územním plánu sídelního útvaru byla plocha navržena jako plocha zastavitelná - území čistě obytné.

Z12.2 Pro plochu izolační zeleně nebyl znovu vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu, jelikož v platném územním plánu sídelního útvaru byla plocha navržena jako plocha zastavitelná - území čistě obytné.

Z12.3 Pro plochu přírodních nelesních společenstev nebyl vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu.
Plocha je převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZUR Sk), kde bylo vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu již vyhodnoceno.

Z12.K1 Pro zastavitelnou plochu komerčního zařízení nebyl vyhodnocen, jelikož v platném územním plánu sídelního útvaru byla plocha navržena jako území čistě obytné.
Plocha je převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZUR Sk), kde bylo vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu již vyhodnoceno.

Z12.K2 Pro zastavitelnou plochu komerčního zařízení nebyl vyhodnocen, jelikož v platném územním plánu sídelního útvaru byla plocha navržena jako území čistě obytné.
Plocha je převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZUR Sk), kde bylo vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu již vyhodnoceno.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

K záboru PUPFL touto změnou č.12 nedochází.

II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona

a. Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

a.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR ve znění Aktualizace č.1, 2, 3 a 5):

- Správní území města Úvaly se nachází v rozvojové oblasti OB1 „OB1 Rozvojová oblast Praha“ (zpřesnění je provedeno na úrovni ZÚR).
- Změna č. 12 vychází z republikových priorit územního plánování. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny (odst. 14 PÚR ČR).
- Územní plán sídelního útvaru vymezuje plochu rozvoje v blízkosti zastavěného území a stanovuje podmínky pro změnu využití, kterými bude zajištěno zachování hodnot území.
- Rozvojovou plochu vymezuje přednostně mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu (odst.14a PÚR ČR).
- Navržené změny nepodporují sociální segregaci obyvatel (odst. 15 PÚR ČR).
- Změna č. 12 ÚPnSÚ neřeší vzhledem ke svému rozsahu rozvoj pracovních příležitostí, podporuje však plochu pro komerční zařízení, což bude mít pozitivní vliv na zaměstnanost. (odst. 17 PÚR ČR)
- Navržené rozvojové plochy nejsou v konfliktu s přírodně cenným územím, ani nebudou mít vliv na biologickou rozmanitost ani významně nezhorší koeficient ekologické stability území, který je zde vysoký. ÚSES je plně respektován. (odst. 20 PÚR ČR)

Změna č. 12 ÚPnSÚ Úvaly je v souladu s Politikou územního rozvoje, neboť respektuje republikové priority a cíle rozvoje stanovené v politice územního rozvoje ČR.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR SK ve znění 1. aktualizace):

- ZÚR Sk stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (články 01 - 09).

Některé z těchto článků nemají souvislost s řešeným prostorem, s těmi ostatními je tato změna č.12 v obecném souladu. Charakter navrhovaných změn nemá příliš potenciálu významným způsobem do území zasáhnout.

- Město Úvaly je dle ZÚR SK součástí OB1 Praha ve správním obvodu ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
- Město Úvaly je dle ZÚR SK nižším centrem osídlení ostatním.

Rozvoj je koordinován s okolními obcemi – Přeložka silnice II/101 a vymezení nadregionálního ÚSES.

- ZÚR zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR a vymezují plochy a koridory krajského významu (články 111 – 195).

Změna č.12 řeší navrhovanou přeložku části komunikace II/101, která je součástí aglomeračního okruhu (ozn. V ZUR Sk jako D064). Vymezuje pro ni koridor v šíři 180 m. Dále je vymezen koridor silnice I/12 pro umístění stavby D021 v šíři 300 m. Koridor pro umístění stavby D022 již do řešeného území nezasahuje.

- ZÚR Sk vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (články 192-195).

Změna č.12 vymezuje dle ZUR SK nadregionální biocentrum NC5 Vidrholec a nadregionální biocentrum Vidrholec – K68.

- ZUR Sk upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (články 196-203).

Západně od k.ú. Úvaly se rozkládá rozsáhlé chráněné území Přírodní rezervace Klánovický les - Cyrilov. Do k.ú. Úvaly zasahuje malým výběžkem na SZ.

Západně od města Úvaly, v jižní části Škvorecké obory – Králičiny, se rozkládá ZCHÚ – přírodní památka Králičina – Povýmolí.

Za hranicí hl. m. Prahy, na katastru Úval, bezprostředně navazuje Přírodní park Škvorecká obora – Králičina.

Navrhovaná změna obecně nemůže výrazným způsobem ovlivnit příznivý stav přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

- ZÚR Sk vymezují cílové charakteristiky krajiny (článek 204 – 225).

ZÚR SK byla krajina v rámci řešeného území zahrnuta do kategorií sídelní a příměstské. Významné krajinné znaky, především přírodního charakteru (jako např. údolní niva Výmoly ve Škvorecké oboře, Klánovický les, vrch Vinice apod.), jsou plně hodnotově respektovány.

- ZUR Sk vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (článek 226 – 237)

ZÚR SK vymezují jako veřejně prospěšnou stavbu VPS D021 – Koridor silnice I/12, úsek Běchovice – Úvaly, který je již zpracován platným územním plánem sídelního útvaru jako VPS 2. A dále veřejně prospěšnou stavbu VPS D064 jakožto koridor aglomeračního okruhu v úseku (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly, jehož trasa je upravena v rámci změny č.12 ÚPnSÚ.

ZÚR SK vymezují jako veřejně prospěšné opatření nadregionální biocentrum NC 5 Vidrholec a nadregionální biokoridor NK 67 Vidrholec K68.

- ZUR Sk stanovuje požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí (článek 238 – 240).

Veškeré výše uvedené požadavky nadmístního významu jsou změnou č.12 ÚPnSÚ zpracovány.

- Další náležitosti uvedené v ZÚR Sk se netýkají katastrálního území města Úvaly.

Změna č.12 nemá svým rozsahem výrazný potenciál zasáhnout do celkové koncepce města, která je daná platným územním plánem sídelního útvaru.

Změna č. 12 ÚPnSÚ Úvaly je v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR Sk).

Na základě přezkoumání souladu s požadavky § 53 zákona č. 183/2006 Sb., (dále stavební zákon v platném znění) konstatujeme, že návrh změny č.12 ÚPnSÚ Úvaly je vydáván a obsahově **v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se ZÚR Středočeského kraje** (respektive s požadavky vyplývajícími z těchto nadřazených koncepcí v aktuálním znění).

a.2 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Lze konstatovat soulad s cíli a úkoly územního plánování definovaných § 18 a § 19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální.

Návrh změny č. 12 ÚPnSÚ nenarušuje koncepci z hlediska vzájemného souladu pilířů udržitelného rozvoje.

a.3 Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Obsah, forma dokumentace i postup pořizování změny č.12 územního plánu sídelního útvaru Úvaly je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

a.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Toto vyhodnocení **bude doplněno** pořizovatelem na základě výsledků projednání tohoto návrhu změny územního plánu sídelního útvaru Úvaly.

b. Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 5 stavebního zákona

b.1 Výsledek přezkoumání územního plánu plánu podle odstavce 4

Změna č.12 územního plánu sídelního útvaru Úvaly je v souladu s odstavcem § 53 odst. 4 stavebního zákona.

b.2 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny dotčeným orgánem vyžadováno.

b.3 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny dotčeným orgánem vyžadováno.

b.4 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při návrhu změny dotčeným orgánem vyžadováno.

b.5 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny č.12 ÚPnSÚ nebyl řešen ve variantách.

Změnou č.12 ÚPnSÚ Úvaly je revidována a aktualizována hranice zastavěného území ke dni 1.10.2020.

Obecná koncepce daná platným územním plánem sídelního útvaru nebyla v měřítku lokalit navržených změnou č.12 překročena.

Cílem změny územního plánu sídelního útvaru je vymezení plochy pro stavbu komerčního zařízení pro OC Pražská. Město Úvaly v současné době nedisponuje žádným obdobným obchodním centrem. Navržený rozvoj vychází ze stávající urbanistické struktury v návaznosti na dobrou dopravní dostupnost.

Zdůvodnění jednotlivých lokalit a předmětů změny č. 12 ÚPnSÚ Úvaly:

Z12.1 Plocha se nachází v západní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako území čistě obytné.

Navrhované funkční využití je plocha všeobecně smíšená. Využita bude pro plochu komerčního zařízení s různým druhem obchodu a služeb. Důvodem vymezení je rozšíření nabídky komerčního vybavení ve městě, jehož je v současné době, v závislosti na hustotě osídlení a velikosti města, spíše nedostatek. Ve městě se nachází dva volně stojící supermarkety s potravinami umístěné na jihovýchodě města a několik drobných komerčních zařízení místního významu umístěných převážně v parteru domů v centru města.

Umístění plochy vzhledem k zastavěnému území města vychází z dobré dostupnosti technické a dopravní infrastruktury. Současně se v blízkém okolí nenachází žádné komerční zařízení.

Plochu je možné dopravně obsloužit jak ze severu z Ulice Pražská, tak z jihu z ulice U Přeložky.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra lokality činí 1,65 ha.

Z12.2 Plocha se nachází v západní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako území čistě obytné.

Navrhované funkční využití je plocha izolační zeleně.

Důvodem vymezení je oddělení zamýšleného komerčního zařízení od navrhované zástavby pásem zeleně. Izolační zeleň navazuje na platným územním plánem sídelního útvaru vymezenou zeleň podél ulice U Přeložky.

Celková výměra lokality činí 0,027ha.

Z12.3 Plocha se nachází v severní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru jsou plochy navrženy jako území všeobecně obytné, plochy orné půdy a plochy izolační a veřejné zeleně.

Navrhovaným funkčním využití je plocha přírodních nelesních společenstev.

Důvodem vymezení je vedení nadregionálního biokoridoru převzatého ze ZUR Sk.

Celková výměra plochy činí 6,84 ha.

Z12.K1 Koridor silnice I/12

Koridor je vymezen za účelem realizace záměru stavby komunikace I/12.

Vymezení této lokality je vyžadováno nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (ZÚR Sk).

Podmínky nepovolují výstavbu nesouvisející se stavbou komunikace, která by znemožnila možný záměr.

Z12.K2 Koridor silnice II/101

Koridor je vymezen za účelem realizace záměru stavby aglomeračního okruhu.

Vymezení této lokality je vyžadováno nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (ZÚR Sk).

Podmínky nepovolují výstavbu nesouvisející se stavbou komunikace, která by znemožnila možný záměr.

f. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č.12 ÚPnSÚ Úvaly vymezuje pouze jednu zastavitelnou plochu s funkčním využitím všeobecně smíšeným. Vymezení této plochy reaguje na poptávku po komerčních plochách na území města Úvaly. Nedostatek těchto ploch zapříčiňuje nutnost dojížděky osobními automobily, či hromadnou dopravou do okolích obcí, zpravidla města Prahy.

Další vymezení zastavitelných ploch změnou č.12 územního plánu sídelního útvaru Úvaly nebylo vyžadováno.

II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu