

ÚZEMNÍ PLÁN ÚVALY

10/2021

návrh pro veřejné projednání



KOLEKTIV AUTORŮ:
ING. ARCH. IVAN VAVŘÍK
ING. ARCH. DAVID MĚŠKA
ING. ARCH. MATYÁŠ ROITH
ING. PETR ČECH
ING. JAROSLAV KNOTEK
ING. PAVEL ZDENĚK
ING. JAN ŠTEFLÍČEK

Pořizovatel:

Městský úřad Úvaly
Pražská 276
250 82 Úvaly

Kvalifikovaná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Zdeněk Kindl
Pravonín 167
257 09 Pravonín
č. osvědčení 800042571

Zpracovatel:

Odpovědná osoba:
Ing. arch. Ivan Vavřík, ČKA 00 113
Jaselská 32
160 00 Praha 6

Členové zpracovatelského týmu:*Urbanistická koncepce:*

Ing. arch. Ivan Vavřík
Ing. arch. Matyáš Roith
Ing. arch. David Měska
Ing. arch. Tereza Šimečková

Dopravní řešení:

Ing. Petr Čech

Návrh ÚSES:

Ing. Jiří Šteflíček

Vodní hospodářství a zásobování plynem:

Ing. Jaroslav Knotek

Zásobování elektrickou energií:

Ing. Pavel Zdeňek

Obsah

I. VÝROKOVÁ ČÁST.....	4
I.1. Textová část výroku	4
a) vymezení zastavěného území.....	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlní zeleně	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování	12
e) koncepce, uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně. 18	
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití	26
definice pojmů	26
obecné regulativy.....	28
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	45
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	46
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	46
I.2. Textová část výroku – další náležitosti vymezované dle účelnosti.....	46
a) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 46	
b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	47
c) stanovení pořadí změn v území - etapizace	47
d) Údaje o počtu listů.....	48

II. ODŮVODNĚNÍ.....	49
II.1. Textová část vyplývající z vyhlášky 500/2006 Sb.....	49
a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	49
b) vyhodnocení splnění požadavků zadání	56
c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení	71
d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	71
II.2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.....	76
a) výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	76
b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	77
c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	77
d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly. 77	
e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	77
f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	91
g) doplnění informací k sítím technické infrastruktury a vodním tokům.....	93
II.3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu.....	97

I. VÝROKOVÁ ČÁST

I.1. Textová část výroku

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území města bylo řádně vymezeno. Základní schéma zastavěného území bylo převzato z předchozího územního plánu a bylo aktualizováno. Aktualizace byla provedena především na základě vlastního průzkumu v území a aktualizací dle aktuální katastrální mapy k datu 1.2.2020. Zastavěné území města bylo oproti předcházejícímu vymezení do značné míry prostorově sceleno, přesto však v řešeném prostoru vytváří několik oddělených ostrovů. Do zastavěného území obce přibýly pozemky, jež jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, stavební proluky a logické úseky pozemních komunikací s přilehlými pozemky.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zvolená koncepce rozvoje území obce (města), jež je daná územním plánem jako celkem, odpovídá identifikaci pozitivních a negativních jevů obecné existence sídlení struktury v řešeném území, a následné snaze konkrétními návrhy tyto jevy na jedné straně akcelarovat a na druhé tlumit.

Základními kameny pro zpracování tohoto územního plánu byla existující územně plánovací dokumentace na úrovni územního plánu města (ÚPnSÚ Úvaly) a územně analytické podklady, jež byly zpracovány pro ORP Brandýs nad Labem (aktualizace 2016). Pro volbu obecné koncepce rozvoje města jsou důležitými dokumenty nadřazená územně plánovací dokumentace kraje (ZÚR Sk) a státu (PÚR). S touto nadřazenou územně plánovací dokumentací musí být návrh územního plánu v souladu.

Nedílnou součástí procesu volby koncepce byl detailní osobní průzkum území a zpracovatelský pohled na danou problematiku.

V území se nachází řada kulturně či přírodně ceněných prvků, jež jsou obecně chráněny příslušnými zákony na základě jejich prohlášení a zařazení na příslušný seznam konkrétní chráněné kategorie z hlediska památkové péče či ochrany přírody a životního prostředí. Snahou je tyto prvky chránit a z pozitivního hlediska jich využívat směrem k požadovanému rozvoji města. V prostředí města Úvaly jsou pak těmito prvky především evidované nemovité kulturní památky, zřízené přírodní parky a rezervace, významné krajinné prvky dané zákonem a definované prvky územního systému ekologické stability. V rámci koncepce se pak samozřejmě uplatňuje také řada prvků, jejichž význam je v dané souvislosti značný, přesto však nemají konkrétní legislativní oporu.

Celková koncepce rozvoje území obce spočívá především v rozvoji obytných funkcí (vymezeny jsou čistě obytné i smíšené obytné zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) v souvislosti s kvalitním rekreačním zázemím města, dále jsou rozvíjeny výrobní plochy (plochy výroby a skladování – lehkého průmyslu), které jsou nedílnou součástí vyváženého rozvoje města, a plochy změn v krajině, jež mají založit potenciál k výraznému zvýšení atraktivity rekreačních funkcí města. V souvislosti s požadavky na vymezení přeložky silničních komunikací I/12 a II/101 byly odpovídajícím způsobem vymezeny také plochy pro rozvoj silniční dopravy.

Město Úvaly plní do značné míry úlohu menšího centra v suburbánní oblasti Prahy, která je významným a silným centrem, jež přebírá určité nutné funkční prvky životního prostoru, které jsou jinak nezbytnou součástí vyvážené struktury sídla (obecně se dá říci, že hospodářský potenciál Úval je

vzhledem k rozloze obytných struktur snížený – existuje zde značná dojíždka za prací ve vazbě na silné centrum - Prahu). Město se tedy profiluje především jako příjemné obytné sídlo s vazbou na kvalitní rekreační prostory. Ekonomicky aktivní funkční složky jsou zastoupeny v nepoměru a jejich celkový nedostatek je vyvážen vynikajícím dopravním spojením se silným centrem a celkovou proměnou hospodářské struktury, kdy velké či středně velké výrobní areály nahradila sféra služeb a administrativní činnost, vázané často na malé podnikatelské subjekty.

Celkovou koncepcí je tedy umožnit požadovaný rozvoj města tak, aby tímto rozvojem docházelo k prohlubování obecné kvality urbanistických struktur Úval a jejich celkové příznivé krajinné kompozice. Zároveň by mělo být vytvořeno zázemí ke kvalitní rekreaci nejen obyvatel Úval, ale sloužící i pro širší okolí, neboť potenciál růstu této složky je v souvislosti s řešeným prostorem vysoký. Dále by měla proběhnout intenzifikace vazeb nově vzniklých stavebních struktur (často podceňovaná) vzhledem k historické zástavbě, rovněž by měly být intenzifikovány vazby celého sídla vzhledem k rekreačním oblastem.

Rozvoj a přestavba města bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. V rámci výstavby je nutné dbát na ekologické aspekty a preferovat technická a koncepční řešení snižující dopad na životní prostředí (minimalizace energetické náročnosti zástavby, minimalizace světelného smogu, využití vegetačních střeš, maximalizace retence v území, využití obnovitelných zdrojů, apod.).

c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje města spočívá především v rozvoji čistě obytných (BI) či smíšených obytných (SV, SK) funkcí. K vyvážené nabídce zastavitelných ploch byly vymezeny také zastavitelné plochy hospodářských funkcí (VL). Tento rozvoj byl v drtivé většině převzat z přijaté koncepce dané předchozím územním plánem (ÚPnSÚ Úvaly). Toto základní schéma pak bylo doplněno o řadu ploch charakteru změny v krajině s charakterem veřejné zeleně či veřejného prostoru tak, aby byl v území nastolen potenciál k vytvoření nových či lépe fungujících vazeb především ve vztahu sídla a okolní krajiny (jako rekreačního zázemí obytných struktur) a vztahů v sídle obecně. Dále byly vymezeny konkrétní zastavitelné plochy vážící se k záměru přeložení silničních komunikací I/12 a II/101. Záměr je převzat ze ZÚR SK.

Hlavní tezí rozvoje urbanistické struktury v Úvalech je zachování a rozvoj jejich charakteru jako zeleného města tvořeného především individuální zástavbou relativně příjemného měřítka. Tento záměr je podtržen vytvořením potenciálu pro zlepšení či založení vazby obytných struktur a rekreačního zázemí města – především Klánovického lesa a Škvorecké obory spolu s vrchem Vinicí.

V souvislosti se zastavitelnými plochami jsou vymezeny lokální regulativy, jež dále upravují možnosti rozvoje v dané lokalitě. Tyto regulativy jasně stanovují, jaký druh zástavby se může v dané lokalitě realizovat a na jakých celkových plochách. Povětšinou je větší intenzifikace prostoru možná v lokalitách s těsnější vazbou na centrum obce či železniční stanici. Tímto je mimo jiné zajištěna kompaktnost územního plánu jako dokumentu, který musí pracovat s odhadem budoucí intenzity zástavby pro stanovení doprovodných opatření – například zvýšení kapacity ČOV, zajištění dostatečných energetických vstupů na území, zajištění odpovídajícího rozsahu občanského vybavení, apod.

Urbanistická koncepce daná tímto územním plánem odpovídá poloze a charakteru Úval jako sídla menšího významu v těsné vazbě na silné sídlo – Prahu. Tím je dána významná nabídka obytných zastavitelných ploch, jež jinak neodpovídá demografickému přírůstku vázanému na samotné město (významnou složkou demografických přírůstků jsou přistěhovalí).

Zastavitelné plochy

Z.01 - zastavitelná plocha v jižní části místní části Horoušánky
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 0,7 ha
V ploše je požadována dohoda o parcelaci.

Z.02 - zastavitelná plocha v jižní části místní části Horoušánky
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 3,2 ha

Z.03 - plocha v jižní části místní části Horoušánky
funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
orientační výměra lokality: 0,1 ha

Z.04 - zastavitelná plocha v severní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 0,2 ha
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.01 – viz kap. I.1.f.

Z.05 - zastavitelná plocha v severní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 2,1 ha
V ploše je požadována dohoda o parcelaci.
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.02 – viz kap. I.1.f.

Z.07 - zastavitelná plocha v severní části Úval
funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
orientační výměra lokality: 2,7 ha
V území je požadována územní studie.
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.03 – viz kap. I.1.f.

Z.08 - zastavitelná plocha v severní části Úval
funkční využití: TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě
orientační výměra lokality: 0,2 ha

Z.09 - zastavitelná plocha v severní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 1,3 ha
V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.10 - zastavitelná plocha v severní části Úval
funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
orientační výměra lokality: 1,4 ha

V území je požadována územní studie.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.04 – viz kap. I.1.f.

Z.11 - zastavitelná plocha v severní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 0,2 ha

V území je požadována dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.11 – viz kap. I.1.f.

Z.13 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.09 – viz kap. I.1.f.

Z.15 - zastavitelná plocha západně od Úval
funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
orientační výměra lokality: 1,6 ha

Z.16 - zastavitelná plocha navazující na zastavěné území západně od Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 1,5 ha

V území je požadována územní studie.

Z.17 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 0,8 ha

V území je požadována dohoda o parcelaci.

Z.18a - zastavitelná plocha ve východní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 11,2 ha
V území Z.18a a Z18b je požadována celková územní studie a dohoda o parcelaci.
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.06 – viz kap. I.1.f.

Z.18b - zastavitelná plocha ve východní části Úval
funkční využití: BYDELNÍ V BYTOVÝCH DOMECH
orientační výměra lokality: 1 ha
V území Z.18a a Z18b je požadována celková územní studie a dohoda o parcelaci.
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.06 – viz kap. I.1.f.

Z.20 - zastavitelná plocha ve východní části Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

orientační výměra lokality: 0,5 ha

Z.21 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 2,8 ha

V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.05 – viz kap. I.1.f.

Z.22 (Z.22a, Z.22b)- zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 8,6 ha

Z.23 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení

orientační výměra lokality: 1,3 ha

Z.24 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední

orientační výměra lokality: 2,1 ha

V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.07 – viz kap. I.1.f.

Z.25 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední

orientační výměra lokality: 1,3 ha

V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.07 – viz kap. I.1.f.

Z.26 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl

orientační výměra lokality: 4,5 ha

V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.07 – viz kap. I.1.f.

Z.27 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl

orientační výměra lokality: 1,3 ha

V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.07 – viz kap. I.1.f.

Z.28 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl

orientační výměra lokality: 2,6 ha

V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.07 – viz kap. I.1.f.

Z.29 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

orientační funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

výměra lokality: 0,2 ha

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.07 – viz kap. I.1.f.

Z.30 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra lokality: 0,5 ha

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.07 – viz kap. I.1.f.

Z.31 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

orientační výměra lokality: 1,5 ha

V území je požadována územní studie.

Z.32 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl

orientační výměra lokality: 5,3 ha

V území je požadována územní studie.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.08 – viz kap. I.1.f.

Z.33 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 10,0 ha

V území je požadována územní studie.

Z.34 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst

orientační výměra lokality: 0,8 ha

V území je požadována územní studie.

Z.35 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské

orientační výměra lokality: 1,2 ha

V území je požadována územní studie.

Z.36 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 2,1 ha

V území je požadována územní studie.

Z.37 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst
orientační výměra lokality: 3,0 ha
V území je požadována územní studie.

Z.38 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
orientační výměra lokality: 1,7 ha
V území je požadována územní studie.

Z.39 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
orientační výměra lokality: 4,8 ha

Z.40 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
orientační výměra lokality: 7,6 ha
V území je požadována územní studie.
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.08 – viz kap. I.1.f.

Z.41a - zastavitelná plocha východně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 1,0 ha

Z.41b - zastavitelná plocha východně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 1,4 ha

Z.41c - zastavitelný koridor východně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra koridoru: 2,3 ha

Z.42a - zastavitelný koridor jižně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra koridoru: 4,3 ha
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.08 – viz kap. I.1.f.

Z.42b - zastavitelný koridor jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra koridoru: 0,9 ha
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.08 – viz kap. I.1.f.

Z.42c - zastavitelný koridor jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra koridoru: 5,2 ha

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.08 – viz kap. I.1.f.

Z.42d - zastavitelný koridor jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra koridoru: 8,5 ha
Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.08 – viz kap. I.1.f.

Z.43a - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,1 ha

Z.43b - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,1 ha

Z.43c - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,1 ha

Z.44a - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,2 ha

Z.44b - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Z.44c - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Z.44d - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Z.45 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
orientační výměra lokality: 11,8 ha
V území je požadována územní studie.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.08 – viz kap. I.1.f.

Z.47 - zastavitelná plocha v jižní části místní části Horoušanky
funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské
orientační výměra lokality: 5,6 ha
V území je požadována dohoda o parcelaci.

Pro plochu je stanovena lokální podmínka LP.14 – viz kap. I.1.f.

Z.48 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci

orientační výměra lokality: 0,1 ha

Z.49 - zastavitelná plocha v jižní části Úval

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské

orientační výměra lokality: 0,3 ha

Z.50 - zastavitelná plocha v jižní části Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra lokality: 0,1 ha

Plochy přestavby

P.02 - plocha přestavby v severní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 0,8 ha

P.05 - plocha přestavby v jihozápadní části Úval

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 5,9 ha

d) koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění

Dopravní infrastruktura

Základní dopravní principy v řešeném území tvoří doprava silniční a železniční. Tyto dva druhy dopravy prakticky obsluhují celé sídlo. Doplnkový způsob dopravy tvoří doprava cyklistická a pěší. Ostatní formy dopravy nejsou v území zastoupeny (letecká, lodní). Současný stav dopravního řešení vykazuje mnohá pozitiva i negativa, jeho stav však lze pokládat za relativně stabilizovaný. V rámci zmíněných negativ se tento územní plán snaží svou koncepcí o jejich zmírnění či odstranění.

Silniční doprava

Silnice I. třídy

Je navrženo přeložení silnice I/12, nahrazení směrově rozdělenou silnicí typu S 24,5/80 v nové poloze (veřejně prospěšná stavba VD12). Převzato ze ZÚR SK.

Na stávající silnici I/12 je navrženo vybudování okružních křižovatek (veřejně prospěšné stavby VD5, VD6, VD7, VD8).

Silnice II. třídy

Je navržena přeložka silnice II/101 (aglomerační silniční okruh) do nové polohy na východním okraji katastrálního území (veřejně prospěšná stavba VD13). Převzato ze ZÚR SK.

Je navrženo vybudování okružní křižovatky na stávající silnici II/101 v severní části obce (veřejně prospěšná stavba VD2).

Místní komunikace III. třídy

Je navržena nová komunikace v ploše Z.30 spojující stávající silnici II/101 se stávající silnicí I/12 mimo obytná území (veřejně prospěšná stavba VD9).

Je navržena nová komunikace propojující ulice Nad koupadlem a Mánesova (veřejně prospěšná stavba VD14).

Stávající síť místních komunikací bude dále doplněna o nové komunikace v místech nových zastavitelných ploch. Tyto nové komunikace budou zařazeny jako komunikace sběrné a obslužné do II. nebo III. třídy místních komunikací. Prioritně budou zřizovány obousměrné komunikace s šířkou uličního prostoru min. 8 m. Pro doplnění uliční sítě budou zřízeny účelové komunikace.

Pěší a cyklistická doprava

Pro zlepšení pěší a cyklistické dopravy jsou navržena dílčí propojení v území (veřejně prospěšné stavby VD4, VD11, VD15 a VD16) a pěší a cyklistická komunikace podél stávající silnice II/101 (veřejně prospěšné stavby VD1 a VD2).

Parkování

Územní plán v souladu s ustanovením § 20 odst. 5 písm. a) vyhl. č. 501/2006 Sb. stanovuje, že na každém stavebním pozemku vymezovaném pro určitý záměr budou závazně dodrženy požadavky na umístění a počet odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, tj. ČSN 736110. V souladu s článkem 14.1.6 této normy územní plán určuje hodnotu součinitele vlivu stupně automobilizace pro celé území města Úvaly a pro účely výpočtu potřebných kapacit s rezervou budoucího vývoje číslem 1,5, tj. 600 osobních aut na 1000 obyvatel.

Pro účely bydlení těmto požadavkům odpovídají následující počty odstavných stání (pro rezidenty):

Bytové domy:

Byt o jedné obytné místnosti	0,75	odstavných stání
Byt do 100 m ² celkové plochy	1,5	-“-
Byt nad 100 m ² celkové plochy	3,0	-“-

Rodinné domy:

Byt do 100 m2 celkové plochy	1,5	-“-
Byt nad 100 m2 celkové plochy	3,0	-“-

Výsledná hodnota potřebného počtu odstavných stání pro bytový dům nebo rodinný dům je součtem uvedené potřeby vztažené k jednotlivým bytům obsaženým v domě, zaokrouhleným na celá čísla nahoru. Potřebná odstavná místa pro rodinný dům je nutné zajistit na stavebním pozemku příslušného rodinného domu.

Pro účely bydlení uvedeným požadavkům odpovídá následující počet parkovacích stání (pro návštěvníky):

Na každých 13 předpokládaných obyvatel podle velikostní kategorie bytu připadá 1 parkovací stání. Výpočet je možné provést pro ucelený obytný soubor a parkovací stání je možné umísťovat na veřejných částech vnitřních komunikací souboru. Potřebný počet stání se zaokrouhluje na celá čísla nahoru.

Odstavná stání pro osobní automobily budou umístěna v integrované nebo samostatně stojící garáži, pod přístřeškem nebo na otevřené zpevněné ploše, a to na vlastním pozemku stavebníka. K odstavným stáním a garážím musí být zajištěn příjezd a přístup z veřejné komunikace po zpevněných plochách, které budou součástí vlastního pozemku stavebníka.

Pro nebytové účely je vždy nutné splnit požadavky výše uvedené ČSN s použitím součinitele vlivu stupně automobilizace 1,5. Odstavná a parkovací stání je nutno umístit vždy na pozemku investora.

Je navržena zastavitelná plocha Z.10 (veřejně prospěšná stavba WO1) pro zřízení parkovacího domu nebo parkoviště v návaznosti na vlakovou dopravu.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Současný stav zásobování vodou

V současné době je převážná část města Úvaly zásobována pitnou vodou z tzv. Káranských řadů (DN 2x1100), kterými je dopravována voda z vodárny v Káraném do Prahy. Odbočné potrubí z uvedených řadů je v obci Zeleneč, kde je vybudován vodojem a čerpací stanice. Odtud je voda systémem přírodních řadů dopravována do vodojemu Rohožník (objem 1000 m³, dno 302,3 m n.m., maximální hladina 306,3 m n.m.) a dále do Úval.

Na jižním okraji městské zástavby byl vybudován nový vodojem o objemu 2 x 400 m³ s kótou dna 280,3 m n.m. a kótou max. hladiny 284,3 m n.m. Spolu s vodojemem byl položen i nový přívodní

řad DN 200 z vodojemu Rohožník.

Část městské zástavby (Radlická čtvrť) je zásobována vodou ze zdroje Želivka.

Provozovatelem vodárenského zařízení jsou Technické služby města Úvaly.

Návrh zásobování vodou

Připojením vodárenského systému města Úval na shora uvedený zdroj vody z Káranských řadů respektive z Želivky je zabezpečeno dostatečné množství kvalitní pitné vody pouze pro stávající zástavbu.

Kapacita dodávek vody z provozně souvisejících vodovodů, dopravujících pitnou vodu do města Úvaly, dosahuje v současnosti stropních limitů kapacity dodávky vody, které jsou dostačující pro zásobování stávajícího počtu obyvatel města Úvaly, dodávek pitné vody do provozně souvisejících vodovodů dle § 8 odst. 3 zákona 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a k dodávce vody k developerským projektům s uzavřenými plánovacími smlouvami s rodinnými domy s jednou bytovou jednotkou nebo bytovými domy s taxativně určeným počtem bytových jednotek.

Další navýšení v této oblasti není tedy možné bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu se zákonem a technickými normami. Připojení tedy nelze učinit jinak, než po zapracování a vyhodnocení všech souvislostí ke konkrétní výstavbě konkrétního stavebního objektu, a to až do zhotovení stavby provozně souvisejícího vodovodu „Vodovodní obchvat Jirny“, který bude naplňovat další kapacitní a technické možnosti zásobování pitnou vodou.

Kanalizace

Odvádění a likvidace splaškových vod – současný stav

Ve městě je v nové zástavbě postupně budována důsledně splašková síť oddílné kanalizační soustavy. Tato je zaústěna do čistírny odpadních vod s recipientem říčkou Výmolou. Klasický způsob odkanalizování města gravitačním způsobem odpovídá konfiguraci terénu a zaručuje funkční spolehlivost.

Stávající čistírna odpadních vod je postupně rekonstruována a intenzifikována.

Návrh odvádění a likvidace splaškových vod

Pro umožnění výstavby v zastavitelných plochách je potřebná rekonstrukce a rozšíření stávající čistírny na nutnou kapacitu, tj prakticky ji zdvojnásobit. Pro zachování kvality vody ve Výmole je též nezbytné vybudování třetího stupně čištění (biologický rybník).

Dále nutno systematicky pokračovat v kontrole a případné rekonstrukci stávající stokové sítě v celém rozsahu města a její důsledné dělení na splaškový a srážkový systém.

Navrhujeme rezervovat potřebnou plochu pro možnost výstavby dočišťovací nádrže za čistírnou odpadních vod (biologický rybník, t.zv. třetí stupeň čištění) a to nejlépe formou obnovy bývalého Hodovského rybníka, realizovaného jako boční nádrž toku Výmola.

Bude tím docíleno zvýšení kvality vody v recipientu při současném zabezpečení toku pro případný výpadek či havárii čistírny. Pro další rozvoj města je však nejzávažnější nezbytná intenzifikace a zvýšení kapacity stávající čistírny odpadních vod.

Odvádění a likvidace srážkových vod – současný stav

Původní dešťová kanalizace vznikla postupným zatrubňováním stávajících silničních příkopů odvádějících vodu z komunikací. Tyto stoky, do kterých byly nekontrolovatelně zaústěny i odpadní vody splaškového charakteru, byly zaústěny bez předčištění přímo do Výmoly. Obdobně při budování soustavné splaškové kanalizace došlo k místnímu připojení některých dešťových stok do splaškového systému a tím k přítoku nežádoucích srážkových vod do čistírny. Je proto nezbytné tyto balastní vody oddělit a vybudovat samostatný systém stokové sítě určené k odvádění srážkových vod.

Návrh odvádění a likvidace srážkových vod

Pro město Úvaly je, jak již shora uvedeno, navržen systém odvodnění důslednou oddílnou kanalizační soustavou a to s maximálním využitím retence pro zpoždění odtoku srážkových vod do místních vodotečí a dále s dalším využitím srážkové vody pro postřik zeleně, zalévání zahrádek, po možnosti zasakování do terénu a případně i jako zdroje užitkové vody.

Zvýšený odtok srážkových vod z území plánované zástavby nutno podchytit akumulací v suchých poldrech, zasakovacích pásech nebo retenčních nádržích se zelení nejlépe v kombinaci s retencí ve vegetačních střechách a do toků připustit maximální odtok z území pouze v dnešních hodnotách odtoku z nezastavěných ploch. Tím bude odstraněno hrozící nebezpečí případných povodní.

Zásobování sídla plynem

Současný stav zásobování sídla energetickým plynem

V Úvalech je vybudována rozsáhlá středotlaká plynovodní síť o tlaku 0,3 MPa se zdrojovou regulační stanicí o výkonu 3000 m³/h, umístěnou na okraji Radlické čtvrti. Tato stanice je připojena na potrubí o velmi vysokém tlaku profilu DN 500, tlaku PN 6,4 MPa Limuzy – Měcholupy a to přípojkou DN 80, která vychází z trasového uzávěru 2/58 shora uvedeného VVTL plynovodu.

Středotlaká rozvodná síť byla postupně budována, s určitými odchylkami, na podkladě „Generelního řešení gazifikace“, vypracovaného v roce 1985 odborem perspektivního rozvoje Středočeských plynáren k.p. (Ing. Nacházelová).

Dle tohoto dokumentu byla navržena a dimenzována plynovodní síť o vnitřním profilu DN 150 až DN 50 pro 1423 odběratelů v rodinných domech, 327 odběratelů v bytových jednotkách, 68 maloodběratelů a 4 velkoodběratele.

V uvedeném generelu byl předpokládán maximální hodinový odběr pro stávající zástavbu v roce 1985 celkem 2702 m³. h⁻¹, výhledově bylo předpokládáno zvýšení o 298 m³. h⁻¹, tj. celkový odběr v roce 2000 byl předpokládán ve výši 3000 m³. h⁻¹ a na toto množství byla dimenzována regulační stanice.

Současná plynovodní síť byla ověřena dle podkladů RWE – Distribuční služby s.r.o., Plynárenská 9/1, 657 02 Brno.

Návrh zásobování sídla energetickým plynem

Předpokládaný odběr byl již výstavbou nových lokalit značně odčerpán a to s přihlédnutím k zásobování plynem obce Škvorec. Výhledově je proto nutno předpokládat zvýšení kapacity regulační stanice na výkon cca 6000 m³. h-1 .

Návrh rozvodné středotlaké plynovodní sítě byl řešen výpočtovým programem Stasim a to jako síť okružová. Vzhledem k tomu, že dnes je zásadně realizován systém větvový, považujeme za nezbytné přepočítat celou síť a posoudit její přenosovou schopnost, která bude zřejmě nižší. Nutno posoudit zejména kapacitu výstupního potrubí profilu DN 150 z regulační stanice.

V případě rekonstrukce stávající regulační stanice doporučujeme zvážit zvýšení provozního tlaku v síti na 0,4 MPa, S tímto ovšem souvisí nutná úprava domovních regulátorů a celkové ověření technického stavu stávající sítě.

Koncepce vytápění objektů prostřednictvím zemního plynu je v současné době zřejmě nejvýhodnějším řešením a to i při riziku cenových úprav plynu.

Pro výhledové zásobování teplem rodinných domků je však nutno počítat se vzrůstajícím uplatněním tepelných čerpadel a v případě Úval i klasického paliva na bázi dřeva.

Zásobování sídla elektrickou energií

Základní údaje

Stávající i budoucí navrhovaná distribuční zařízení jsou součástí veřejné elektrické rozvodné sítě v majetku společnosti ČEZ Distribuce a.s. Rozvodná soustava je provozována na základě zákona 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon). Připojování odběratelů k distribuční soustavě se řídí vyhláškou 51/2006 Sb. o podmínkách připojení k distribuční soustavě.

Plánované záměry v zastavitelných plochách určených pro bydlení budou napájeny z distribuční sítě NN, průmyslové rozvojové záměry mohou být napájeny přímo ze sítě VN 22 kV.

Odhad energetické bilance

Energetické potřeby budou upřesněny v konkrétních projektech záměrů ve stupni dokumentací pro územní rozhodnutí. Na základě vyhodnocení energetických potřeb budou dále navrhovány technické prostředky pro zabezpečení zásobování území elektrickou energií (VN odbočky, trafostanice, distribuční rozvody NN). Návrhy zásobování elektrickou energií musí být koordinovány s provozovatelem distribuční soustavy.

Při projekčním zpracování záměrů musí být ve fázi projektové dokumentace pro územní řízení vyřešeno plánované trasování primárních i sekundárních rozvodů včetně trafostanic.

Veřejné osvětlení

Při realizaci venkovního osvětlení je nutné dbát na minimalizaci světelného smogu.

Telekomunikační a datové sítě

Jedná se o celoměstsky významné sítě, které jsou realizovány zpravidla optickými kabely umístěnými v profilech veřejných komunikací a prostranstvích. Jejich kapacitně a technicky vyhovující provedení je logickou a nezbytnou součástí a podmínkou rozvoje zastavitelných ploch. Nebyly identifikovány zvláštní požadavky na vymezení specifických koridorů či ploch pro umístění tohoto druhu technické infrastruktury.

e) koncepce, uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

ZÚR Sk definují krajinu v katastru Úval dvěma typy: krajinou sídelní, jejíž charakter je z hlediska vlivu člověka značně intenzifikovaný, a krajinou příměstskou, jež je z tohoto hlediska méně intenzifikovaná, nicméně její charakter je silně civilizačně (v pozitivním i negativním smyslu) poznamenán. Krajina sídelní má ve svém cílovém stavu zajišťovat kvalitní obytný standard za předpokladu zachování krajinářských, kulturních, historických a civilizačních hodnot území. Krajina příměstská je v katastru Úval definována především v jeho západní části (Klánovický les) a v cílovém stavu má zajistit kvalitní obytný a rekreační standard za předpokladu ctění krajinářsky a kulturně-civilizačních pozitivních rysů místa.

Návrh územního plánu tyto charakteristiky rámcově respektuje a snaží se o zajištění vytvoření potenciálu pro vyvážený rozvoj města jak v jeho intravilánu, tak i v extravilánu, případně řeší vztah městské struktury a volné krajiny. Snahou je odstranit bariéry ve vazbě města na jeho přirozené rekreační oblasti a zajistit tak potenciál pro plné využívání dostupných kvalit území.

Plochy změn v krajině

K.01a - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 1,9 ha

K.01b - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 2,0 ha

K.01c - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 8,0 ha

K.01d - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní
orientační výměra lokality: 1,5 ha

K.02 - plocha v severovýchodní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

orientační výměra lokality: 2,6 ha

K.04 - plocha v západní části správního území Úval

funkční využití: ZELEŇ ochranná a izolační

orientační výměra lokality: 0,1 ha

K.05 - plocha ve východní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 65,0 ha

K.06 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

orientační výměra lokality: 0,8 ha

K.07 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

orientační výměra lokality: 1,9 ha

K.08 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 2,3 ha

K.09 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

orientační výměra lokality: 1,5 ha

K.10 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 10,6 ha

K.11 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

orientační výměra lokality: 0,2 ha

K.12 - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELEŇ ochranná a izolační

orientační výměra lokality: 0,2 ha

K.13a - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELEŇ ochranná a izolační

orientační výměra lokality: 0,2 ha

K.13b - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELENĚ ochranná a izolační

orientační výměra lokality: 0,5 ha

K.14 - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELENĚ ochranná a izolační

orientační výměra lokality: 0,1 ha

K.15 - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 2,7 ha

K.16a - plocha v severovýchodní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 0,6 ha

K.16b - plocha v severovýchodní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 1,8 ha

Ochrana přírody, ÚSES

Zvláště chráněná území přírody

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

Kód	736
Název	Klánovický les - Cyrilov
kategorie	přírodní rezervace
charakteristika	několik typů dubových lesů přirozené skladby, mokřady
výměra v k.ú. Úvaly	16,6 ha

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

Předmětem ochrany jsou ekosystémy mokřadních psárkových a ostřicových luk podél toku Výmoly, zaplavované rákosiny, drobné mokřady.

Ve schváleném Plánu péče o Přírodní památku Králičiny a Povýmolí (pro období 2013-2022) je navrženo následující opatření: Pravidelné kosení všech luk v PP a odstraňování náletových dřevin na těchto loukách. Kosení se doporučuje mozaikovitě v pruzích 1x ročně (pruhy cca 30m široké, s ponecháním ½ plochy nepokosené).

Název	Králičina - Povýmolí
Dotčené parcely	3504, 3505, 3506, 3507, 3508/1, 3508/2, 3511/10, 3511/15, 3512/1, 3512/2, 3512/3, 3512/4, 3512/5, 3512/6, 3512/8, 3513, 3514/1, 3514/5, 3514/6, 3552, 3621/1, 3623
kategorie	přírodní památka
charakteristika	Ekosystémy mokřadních psárkových a ostřicových luk podél toku Výmoly, zaplavované rákosiny, drobné mokřady.
Vyhlášené OP	Ano, ochranné pásmo tvoří parcela 3512/9.
výměra v k.ú. Úvaly	12,6ha

Významné krajinné prvky

V území se nenachází registrovaný významný krajinný prvek. Významnými krajinnými prvky dle § 3a zák. 114/92 jsou lesy, vodní toky a plochy a jejich nivy.

Přírodní parky

Hranice kat. území je současně hranicí **přírodního parku Klánovice - Čihadla**:

Vyhlášen: 1991 (vyhláškou č. 3/91 Sb. HMP)

Rozloha: 2222,8 ha

Městské části/Katastrální území: Praha 14 (k.ú. Hostavice, Kyje), Praha 20 (k.ú. Horní Počernice), Praha 21 (k.ú. Újezd nad Lesy), Praha - Běchovice (k.ú. Běchovice), Praha - Dolní Počernice (k.ú. Dolní Počernice), Praha - Klánovice (k.ú. Klánovice)

Za hranicí hl. m. Prahy, na katastru Úval, bezprostředně navazuje **Přírodní park Škvorecká obora – Králičina**. Zřízen nařízením dle usnesení Rady Středočeského kraje č. 026-05/2009/RK ze dne 2.2.2009.

Vymezení:

Přírodní park Škvorecká obora-Králičina (dále jen „přírodní park“) se zřizuje z důvodu zachovalého fenoménu říční nivy s navazujícími lesními porosty, jež jako celek s navazujícím přírodním parkem Klánovice - Čihadla tvoří v lokálním měřítku základ kdysi zde typického rázu venkovské krajiny. Přírodní park se nalézá na katastrálním území města Úvaly u Prahy a částečně též na katastrálním území obce Dobročovice.

Podmínky ochrany přírodního parku:

- (1) Území přírodního parku je chráněno, stejně jako ostatní volná krajina, ustanovením § 12 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb.
- (2) V souladu s § 12 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. stanovuje Rada Středočeského kraje následující omezení využití území.
- (3) K zajištění ochrany přírodního parku lze na jeho území pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany přírody
 - a) pořádat hromadné kulturně společenské nebo sportovní akce,
 - b) zřizovat stavby nad rámec schválené územně plánovací dokumentace.

Hospodaření v přírodním parku:

- 1) Zřízením přírodního parku není dotčen běžný způsob obhospodařování pozemků.
- (2) V případech, kdy způsob hospodaření musí být schválen (např. LHP), řídí se způsob hospodaření pravidly schváleného dokumentu.

Územní systém ekologické stability

Nadregionální ÚSES

Do řešeného území zasahuje východním okrajem nadregionální biocentrum 5 Vidrholec, které z větší části leží na území hl. m. Prahy. Nadregionálním biokoridorem K 67 je propojeno s NRBK K 68. NRBK K 67 převážně sleduje tok Výmoly. V řešeném území zahrnuje dvě vložená lokální biocentra LBC 1 Hodovský rybník a LBC 31 U Hodova. Úsek mezi NRBK Vidrholec a Výmolou je veden převážně po ZPF a je tudíž v současnosti nefunkční. Podél Výmoly je NRBK 67 převážně funkční.

význam	Nadregionální biocentrum
kód	5
název	Vidrholec

vegetační typ	AD,KU,DH,MH
celková plocha	1502 ha
plocha v řešeném území	216 ha
STG v řeš. území:	2B3, 2B4, 2AB2, 2BC4, 2BC5
popis	vymezeno převážně v lesních porostech Klánovického lesa a Škvorecké obory a v úsecích nivy Výmoly ve Škvorecké oboře. Zahrnuje přírodní parky Klánovice - Čihadla a Škvorecká obora. Králičina a přírodní rezervaci Klánovický les - Cyrilov.

význam	Nadregionální biokoridor
kód	K 67
název	Vidrholec - K68
osa	mezofilně - hájová
délka v řešeném území	3104 m
plocha v řeš. území:	27,8 ha (včetně vloženého LBC 31 U Hodova a LBC 1 Hodkovský rybník)
STG v řeš. území:	2B3, 2B3(4), 2BC-C4, (2AB2), (2BD3)
popis	Dle vymezení ZÚR Stč. kraje vychází z NRBC Vidrholec v poloze U Maxiánky, přechází silnici II/101 u Horoušánek, pokračuje souběžně se silnicí II/101 do části Zálesí a po okraji zastavěného území odbočuje východním směrem, stále po ZPF, k lokálnímu vloženému biocentru LBC1 Hodovský rybník. Vložené lokální biocentrum 31 a úsek NRBK podél Výmoly zahrnují vodní tok a vodní plochy, lesní porosty lužního charakteru a navazující lesní porosty na pravém svahu údolí Výmoly, břehové porosty, nivní louky a mokřady. NRBK má vymezenou ochrannou zónu.

Lokální ÚSES

Je vymezen dle Generelu LÚSES zpracovaného Ing. Šteflíčkem v r. 1993 a přebíraného s drobnými změnami v následně zpracovávaných územních plánech. Navazuje na nadregionální ÚSES, sleduje tok Výmoly a tok Škvoreckého potoka.

Lokální biocentra:

kód	31
název	U Hodova
význam	lokální biocentrum vložené, vymezené funkční
plocha	5 ha
STG	2BC-C4

charakteristika	niva Výmoly a lesní porost na pravém břehu.
-----------------	---

kód	1
název	Hodovský rybník
význam	lokální biocentrum, vymezené funkční
plocha	9,7 ha
STG	2BC-C4, 2B3
charakteristika	niva Výmoly, přírodě blízká vodní plocha (pozůstatek rybníka) s břehovými, porosty vrby, olše, rákosu. Břehové porosty Výmoly - jasan, olše, vrba aj. Hnízdiště vodních ptáků. Vlhké louky s mokřadní enklávou. Lesní porosty na pravém břehu Výmoly.

kód	32
název	Mlýnský rybník
význam	lokální biocentrum, vymezené funkční
plocha	4,2 ha
STG	2BC5, 2BC4-5, 2AB2(3)
charakteristika	pobřežní a nivní porosty kolem rybníka a vodoteče, přilehlé lesní porosty lužního charakteru (jasanová olšina) a suché habrové doubravy na svahu na pravém břehu.

kód	30
název	Malý úvalský rybník - rybník Fabrák
význam	lokální biocentrum, vymezené funkční
plocha	2,1 ha
STG	2BC4-5
charakteristika	rybník, břehové porosty a navazující porosty kolem rybníka. Sevřen v zastavěném území.

kód	18
název	Horní Úvalský rybník
význam	lokální biocentrum, vymezené funkční
plocha	3,6 ha
STG	2BC4-5, 1AB3, 2B4, 2AB2(3)
charakteristika	součást kaskády Úvalských rybníků, vodní plocha, břehové porosty vlhké louky, navazuje lesní porost na svahu na pravém břehu - suchá habrová doubrava.

Lokální biokoridory:

kód	7
název	Škvorecký potok - Výmola

význam	lokální biokoridor, vymezený funkční, částečně funkční
délka	1660 m
plocha	5,6 ha
STG	2BC4-5, 1AB3, 2B4, 2AB2(3)
charakteristika	vymezené podél toku Škvoreckého potoka a Výmoly mezi LBC 32 Mlýnský rybník - LBC 30 Malý úvalský rybník Fabrák, a LBC 18 Horní úvalský rybník. Zúžení před biocentrem Fabrák mezi pozemky zastavěného území. Dále proti proudu potoka se rozšiřuje na větší část nivy a přilehlé lesní porosty na pravobřežním svahu. Zahrnuje menší rybníky v Úvalské kaskádě. Přerušení železniční tratí a silnicí 1/12. Mezi LBC 30 a 32 se LBK větví podél toku a po okraji lesního porostu. Plocha Rybářství na Škvoreckém potoce je z LBK vyjmuta.

kód	5
název	Výmola - Úvaly
význam	lokální biokoridor, vymezený funkční
délka	1160 m
plocha	3 ha
STG	2BC4-5, 1AB3, 2B4, 2AB2(3)
charakteristika	vymezené podél toku Výmoly mezi LBC 1 Hodovský rybník a LBC 32 Mlýnský rybník. Zahrnuje vodní tok a jeho nivu, břehové porosty, a vlhké louky. Plocha koupaliště je z biokoridoru vyjmuta.

kód	k1
název	Vidrholec - U Hodova
význam	lokální biokoridor
délka	1190 m
plocha	11,2 ha
STG	2B3, 2B3(4), 2BC-C4, (2AB2), (2BD3)
charakteristika	Propojení NRBC 5 Vidrholec a LBC 31 U Hodova. Koridor je trasován od silnice II/101 u Horoušánek na jižním okraji zástavby Horoušánek, kde navazuje na obvodový pás veřejné zeleně a plní též funkci zasakovacího pásu. Koridor je vymezen také pro možnost budoucího přeložení trasy NRBK 67.

Interakční prvky:

kód	1
název	Výmola
význam	interakční prvek funkční
délka	800 m
plocha	0,76 ha

STG	2BC4-5
charakteristika	podél toku Výmoly mezi LBC 30 Fabrák a Škvoreckou oborou (NRBC Vidrholec). Výmola je zde zčásti sevřená mezi pozemky zastavěného území a nesplňuje prostorové parametry pro lokální biokoridor. Zahrnuje vodní tok a břehové porosty.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

definice pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích, v takovém případě je nutné předchozí sloučení pozemků;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku;

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a

úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

rodinný dům –

je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Za jeden rodinný dům se považuje i dům spojený jednou nebo dvěma protilehlými stěnami s jiným rodinným domem (dvojdům je tvořen dvěma rodinnými domy, řadová zástavba jednotlivými články rodinných domů);

bytový dům –

je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, pokud současně nesplňuje definici pojmu „rodinný dům“.

obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení). Stávající stavby, zařízení a činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Případné nové stavby, umísťované na stávajících stavebních pozemcích existujících staveb, stejně tak přístavby a nástavby k existujícím stavbám nesmí vyvolat překročení maximální intenzity využití pozemků předepsané pro daný typ plochy.

Současně v důsledku dostavby či přístavby nesmí dojít ke snížení podílu zeleně pod hodnotu předepsaného minimálního koeficientu zeleně. Pouze v případech, kdy předchozí stav, dosažený v souladu s předpisy a povoleními platnými v době jeho realizace, minimálního koeficientu zeleně pro danou plochu nedosahuje, je možné akceptovat podíl zeleně odpovídající dosavadnímu stavu stavebního pozemku (dostavbou či přístavbou nesmí dojít k dalšímu snížení dosavadního podlimitního podílu zeleně).

Maximální výška zástavby je v případě přístaveb limitována výškou existující stavby, v ostatních případech regulativem maximální výšky zástavby pro daný typ plochy.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Celé řešené (správní) území města Úvaly je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR z důvodu existence jevu (dle přílohy č. 1 k vyhl. č. 500/2006 Sb.) č. 103 – letecká stavba včetně ochranných pásem. Podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona lze v celém správním území města v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Sekce ekonomické a majetkové Ministerstva obrany. Uvedené se týká tzv. „Vyjmenovaných druhů staveb“:

- 1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
- 2) Výstavba, rekonstrukce a likvidace železničních tratí, vleček a nakládacích ramp.
- 3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- 4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
- 5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- 6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejichž stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
- 7) Výstavba a rekonstrukce objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanty v otevřeném terénu.
- 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren.

Tyto funkční podmínky jsou zpřesněny ve vztahu k použitým typům ploch s rozdílným způsobem využití doplňujícími podmínkami uvedenými na konci této kapitoly.

Stanovení podmínek využití a prostorového uspořádání území v jednotlivých typech ploch

BYDLENÍ - v bytových domech (BH)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech, související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná drobná architektura veřejného prostoru (dětská hřiště, městský mobiliář, vodní prvky), veřejná zeleň.

Přípustné využití:

Možné je umístění drobných forem maloobchodu a služeb v parteru objektů, dále pak prvků občanského vybavení sloužícího pro místní obsluhu.

Nepřípustné využití:

Stavba samostatných objektů pro garáže, stavby pro průmysl a skladování, činnosti se zvýšeným dopravním nárokem a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Koeficient zastavěné plochy max. 35%, včetně plošných nároků související dopravní a technické infrastruktury. Celkový počet nadzemních podlaží stavby nesmí překročit 4, současně celková výška stavby nesmí překročit 15m nad původním přilehlým terénem.

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - městské a příměstské (BI)

Hlavní využití:

Volně stojící samostatné rodinné domy (RD), související dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostranství a k němu související architektura (kaple, křížky, umělecké předměty apod.) a vybavení veřejného prostoru (městský mobiliář).

Přípustné využití:

Zařízení pro kulturu, školství a zdravotnictví místního významu a administrativní provozy pro potřeby Městského úřadu v Úvalech. Dále pak drobná nerušící řemeslná výroba a služby.

Podmínečně přípustné využití:

Stavby řadových RD a rodinných dvojdomů, pokud jsou pro konkrétní lokalitu povoleny v rámci doplňujících podmínek.

Nepřípustné využití:

Bytové domy, velkokapacitní garáže, samostatné skupiny garáží, zařízení, jež vyvolávají nároky na ochranná pásma, která by zatěžovala sousední pozemky nebo takové důsledky vyvolávající druhotně – např. neúměrně zvýšená dopravní zátěž, dále pak vše, co je v rozporu s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v zastavitelných plochách je 800m². Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro rodinné domy menší než 700m². Koeficient zastavěné plochy max. 30% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha jednotlivé stavby maximálně 200m². Minimální koeficient zeleně je 60% z

celkové plochy stavebního pozemku. Maximální počet nadzemních podlaží je 2 (včetně případného podkroví).

REKREACE - plochy staveb pro rodinou rekreaci (RI)

Hlavní využití:

Volně stojící rekreační domky a domy, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství s doprovodnou drobnou architekturou – altány, přístřešky, městský mobiliář, veřejná zeleň.

Přípustné využití:

Drobné, s funkcí rekreace související, objekty stavebního charakteru – např. bazény, jezírka, opěrné zídky, altány, pergoly.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež svým negativním účinkem zasahuje na pozemek souseda a snižuje rekreační potenciál území – hlukem, zápachem, apod. (např. nepřiměřený chov domácího zvířectva, drobné komerční řemeslnické a dílenské provozovny, atd.). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Koeficient zastavěné plochy max. 10% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha jednotlivé stavby maximálně 50m². Maximální výška stavby 7m. Stavba může mít maximálně jedno nadzemní podlaží, při užití šikmé střechy může být využito podkroví.

REKREACE - zahrádkové osady (RZ)

Hlavní využití:

Okrasné a užitkové zahrady, volně stojící zahradní domky, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství s doprovodnou drobnou architekturou – altány, přístřešky, městský mobiliář, veřejná zeleň.

Přípustné využití:

Drobné, s funkcí rekreace související, objekty stavebního charakteru – např. bazény, jezírka, opěrné zídky, altány, pergoly.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež svým negativním účinkem zasahuje na pozemek souseda a snižuje rekreační potenciál území – hlukem, zápachem, apod. (např. nepřiměřený chov domácího zvířectva, drobné komerční řemeslnické a dílenské provozovny, atd.). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Koeficient zastavěné plochy max. 5% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha jednotlivé stavby maximálně 30m². Maximální výška stavby smí být 5m. Stavba může mít maximálně jedno nadzemní podlaží, při užití šikmé střechy může být využito podkroví.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití:

Stavby zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, kulturu, sociální služby a péči o rodiny, veřejnou správu, zdravotní služby, ochranu obyvatelstva, související technická a dopravní infrastruktura, prvky drobné architektury doprovázející veřejné prostranství, městský mobiliář, doprovodná zeleň.

Přípustné využití:

Byty správců, maloobchodní prodej, parkovací plochy, stravovací zařízení sloužící pro místní obsluhu.

Podmínečně přípustné využití:

Takové stavby či provozy specifického charakteru, jež jsou vyžadovány a přímo spojeny s provozem druhových staveb občanského vybavení (například pro školská zařízení zázemí v podobě hřišť či sportovišť, pro kulturní zařízení provoz komerčního pohostinství, apod.). Podmínkou je jejich přímá souvislost s příslušným provozem občanského vybavení.

Nepřípustné využití:

Jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmínečně přípustné využití.

Prostorové uspořádání:

Stavby občanského vybavení smí mít maximálně 4 nadzemní podlaží, celková výška nesmí překročit 16m. Stavby musí být svými hmotami v celkovém souladu s charakterem okolní zástavby (členění, celková dimenze). Nesmí nedůvodným způsobem narušovat celkové panorama Úval. Jako odůvodněné odchylení od tohoto pravidla lze akceptovat takové architektonické zpracování, jež odpovídá tradičnímu chápání druhové architektury zvoleného typu občanského vybavení (např. kostel s výraznou dominantou v podobě věže, převýšená radniční budova, apod. V takových případech je nutné odchylené řešení vhodnými prostředky (např. zákresy do fotografií) prověřit z hlediska zachování stávajících a podpory nových architektonických a urbanistických hodnot.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití:

Stavby a provozy určené pro maloobchod, služby, ubytování, stravování a administrativu, související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, prvky drobné architektury doprovázející veřejné prostranství.

Přípustné využití:

Byty správců, stavby a plochy pro parkování.

Podmínečně přípustné využití:

Takové stavby či provozy specifického charakteru, jež jsou vyžadovány a přímo spojeny s provozem druhových staveb občanského vybavení (například pro školská zařízení zázemí v podobě hřišť či sportovišť, pro kulturní zařízení provoz komerčního pohostinství, apod.). Podmínkou je jejich přímá souvislost s příslušným provozem občanského vybavení.

Nepřípustné využití:

Jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné využití.

Prostorové uspořádání:

Stavby musí být svými hmotami v celkovém souladu s charakterem okolní zástavby (členění, celková dimenze). Nesmí narušovat celkové panorama Úval. Stavby smí mít maximálně 4 nadzemní podlaží, celková výška nesmí překročit 16m.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Hlavní využití:

Stavby a provozy související s tělovýchovou a sportem; hřiště různých charakterů, sportovní zázemí, sportovní haly, tribuny, související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Byty správců, pohostinství, související služby, multifunkční sportovní stavby (sloužící např. pro sport, kulturu a sociální činnost).

Podmínečně přípustné využití:

Ubytovací zařízení do 30 lůžek sloužící v souvislosti s tělovýchovou a sportem za předpokladu, že veškeré nároky na odstavy a parkování vozidel budou umístěny na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití:

Jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné využití.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení - koupaliště (OS1)

Hlavní využití:

Koupaliště, hřiště různých charakterů, sportovní zázemí, související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Pohostinství, související služby.

Nepřípustné využití:

Jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněčně přípustné využití.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy (OH)

Hlavní využití:

Stavby a plochy pro pohřebnictví, související zeleň, ohradní zdi, drobná sakrální architektura, prvky městského mobiliáře, související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití:

Drobná architektura veřejného prostoru – pergoly, altány.

Nepřípustné využití:

Takové stavby a provozy, jež snižují pietu místa nebo ho jiným kulturním či technickým způsobem nevhodně narušují. Dále stavby a provozy, jež nesouvisí s duchovní podstatou a posláním místa.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ - v centrech měst (SC)

Hlavní využití:

Bytové a rodinné domy, maloobchodní zařízení, služby a administrativa, občanské vybavení, veřejný prostor, veřejná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití:

Protihlukové stěny, opěrné zdi, rodinné domy ve formě dvojdomů, polyfunkční bytové domy, samostatné administrativní či komerční provozy, školská zařízení nadmístního významu.

Nepřípustné využití:

Umísťování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Stavby musí být svými hmotami v celkovém souladu s charakterem okolní zástavby (členění, celková dimenze). Nesmí narušovat celkové panorama Úval. Stavby smí mít maximálně 4 nadzemní podlaží, celková výška nesmí překročit 16 m .

SMÍŠENÉ OBYTNÉ - městské (SM)

Hlavní využití:

Bytové a rodinné domy, maloobchodní zařízení, služby a administrativa místního významu, občanské vybavení, veřejný prostor, veřejná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití:

Protihlukové stěny, opěrné zdi, rodinné domy ve formě dvojdomů, polyfunkční bytové domy, samostatné administrativní či komerční provozy.

Nepřípustné využití:

Umísťování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Stavby musí být svými hmotami v celkovém souladu s charakterem okolní zástavby (členění, celková dimenze). Nesmí narušovat celkové panorama Úval. Stavby smí mít maximálně 3 nadzemní podlaží, celková výška nesmí překročit 12m. Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v zastavitelných plochách je 800m². Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro rodinné domy menší než 700m².

SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské (SV)

Hlavní využití:

Rodinné domy, hospodářské usedlosti, zázemí hospodářských usedlostí, služby, maloobchod, občanské vybavení, veřejný prostor, soukromá i veřejná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití:

Umísťování drobných řemeslných provozů, služeb a drobných zemědělských provozů. Negativní vliv takových provozů nesmí přesáhnout hranici areálu. Dále jsou přípustné stavby uvedené v §21, odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Přípustná je stavba protihlukových stěn.

Podmíněně přípustné využití:

Přípustné je umísťování administrativních provozů za předpokladu, že záměrem vyvozené nároky na parkování nebudou řešeny na úkor veřejného prostoru (tzn. musí být zajištěno umístění patřičného počtu odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku).

Nepřípustné využití:

Umísťování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění obytného domu v zastavitelných plochách je 800m². Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro obytné domy menší než 700m². Koeficient zastavěné plochy max. 30% z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální koeficient zeleně je 60% z celkové plochy stavebního pozemku. Maximální počet nadzemních podlaží je dvě, v případě zastřešení šikmou střechou může být využito podkrovní. Celková výška stavby nesmí přesáhnout 9m.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ - rekreační (SR)**Hlavní využití:**

Stavby pro bydlení; rodinné domy, stavby pro rekreaci – rekreační chaty a domky, zázemí takových staveb, zeleň soukromého charakteru, související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití:

Veřejný prostor, veřejná zeleň, prvky drobné architektury, jež obvykle doprovázejí veřejné prostranství.

Podmíněně přípustné využití:

Přípustná je přestavba staveb pro rekreaci na stavby pro bydlení za podmínky splnění standardů takového objektu na trvale obytné objekty, včetně dopravního napojení.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění domu nebo chaty je 700m². Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky menší než 700m². Maximální zastavitelná plocha je 30%. Minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch je 60% z

celkové plochy stavebního pozemku. Maximální počet nadzemních podlaží je dvě, v případě zastřešení šikmou střechou může být využito podkroví. Celková výška stavby nesmí přesáhnout 9m.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční (DS)

Hlavní využití:

Stavby a plochy pro silniční komunikace se souvislými stavbami, zařízeními a provozy (mosty, opěrné zdi, propustky, autobusová stání, odstavná parkoviště, apod.), související zeleň, zeleň izolačního charakteru, související zeleň krajinářského charakteru (aleje), pochozí plochy, městský mobiliář, drobná architektura veřejného prostoru, drobná sakrální architektura, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Veřejný prostor, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

Umísťování billboardů, umísťování takových staveb a zařízení, která mohou ohrozit plynulost a bezpečnost provozu (ohrožením plynulosti není myšleno záměrné snižování rychlosti stavebními opatřeními – retardéry, příčnými prahy a dalšími vhodnými stavebně technickými aplikacemi). Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, vedlejším a podmíněčně přípustným využitím.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - železniční (DZ)

Hlavní využití:

Stavby a zařízení související se železniční dopravou obecně (drážní tělesa, náspy, zářezy, stavebně technická zařízení a stavby sloužící železničnímu provozu, drážní budovy a další zařízení v přímé souvislosti se železničním provozem, dopravní a technická infrastruktura sloužící bezprostředně k obsluze drážních zařízení.

Přípustné využití:

Silniční komunikace a zařízení, jež nejsou v přímé souvislosti s drážními zařízeními (odstavná parkoviště, autobusová stání, přestupní terminály), veřejný prostor, městský mobiliář, veřejná zeleň, byty správců, služební byty, maloobchod, služby, protihlukové zdi.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné jsou obytné funkce vyjma bytu správce. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě (TI)

Hlavní využití:

Stavby, provozy a jejich funkčně souvislé systémové zázemí pro jednotlivá odvětví technické infrastruktury (vodovodní a kanalizační soustava, systém dodávky elektrické energie – energetická soustava, plynofikační soustava sídla a telekomunikační zařízení), související dopravní a technická infrastruktura.

Přípustné využití:

Veřejná i vyhrazená zeleň, veřejný prostor, prvky městského mobiliáře.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO)

Hlavní využití:

Stavby a plochy běžného sběrného dvora, související technická a dopravní infrastruktura, ochranná zeleň.

Přípustné využití:

Veřejná zeleň, zařízení a stavby pro tlumení negativních vlivů provozu sběrného dvora.

Podmíněně přípustné využití:

Umísťování potenciálně nebezpečných látek. Podmínkou je realizace příslušných stavebně technických opatření zajišťujících bezpečnost takového provozu z hlediska osob, majetku a přírodní složky.

Nepřípustné využití:

Umísťování obytných funkcí a takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl (VL)

Hlavní využití:

Stavby, zařízení a provozy sloužící pro lehký průmysl – lehkou výrobu, s (v plochách umístěnou) výrobou související skladování, služby speciálního charakteru (servisy pro nákladní vozidla), provozně přidruženou administrativu, souvislou dopravní a technickou infrastrukturu, technickou infrastrukturu vyžadovanou umístěním speciálního provozu (např. ČOV), zeleň veřejná i soukromá.

Přípustné využití:

Byty správců, služební byty, drobná architektura veřejného prostoru, městský mobiliář, vodní prvky, fotovoltaické elektrárny.

Podmíněně přípustné využití:

Umísťování potenciálně hygienicky rizikových provozů je možné pouze v takové lokaci, kde nehrozí ohrožení platných hygienických limitů pro obytné stavby ve vnějším i vnitřním chráněném prostoru staveb jejich negativními účinky. Pro tyto potřeby se požaduje vypracovat příslušnou studii vlivu, na základě které může být případný provoz umístěn.

Nepřípustné využití:

Umísťování takových provozů v takových lokacích, kde jejich případné negativní účinky (hluk, prach, světelné emise, vyvolaná dopravní zátěž) překročí u souvislých obytných staveb platné hygienické normy pro vnitřní a venkovní chráněné prostředí staveb. Umísťování logistických center a objektů s převažujícím určením pro skladování a distribuci. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Minimální koeficient zeleně na stavebním pozemku 60% (do plochy se započítávají i vegetační střechy) a zároveň na 40% výměry stavebního pozemku se musí jednat o zeleň izolačního charakteru. Koeficient zastavěné plochy max. 50%. U běžného stavebního objektu (kde tvar není dán specifiky umísťované výrobní technologie) nesmí výška atiky nebo korunní římsy přesáhnout 9,5m.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba (VZ)**Hlavní využití:**

Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky staveb a zařízení sloužících pro zemědělskou produkci vázané na všechny druhy pozemků (orná půda, vodní plochy, sady, zahrady, vinice apod.), které mají potenciál zemědělského využití (chov ryb/sádky).

Přípustné využití:

Byty správců, služební byty, drobná architektura veřejného prostoru, městský mobiliář, vodní prvky.

Nepřípustné využití:

Umísťování nezemědělského průmyslu, umísťování skladových provozů bez výrobní vazby v území, umísťování potravinářských provozů bez vazby na zdrojovou lokalitu v území. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

Minimální koeficient zeleně 40% z výměry stavebního pozemku. Koeficient zastavěné plochy max. 50%. U běžného stavebního objektu (kde tvar není dán specifiky umísťované výrobní technologie) nesmí výška stavby přesáhnout 9m.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)**Hlavní využití:**

Veřejná prostranství s různým stupněm intenzity veřejné zeleně, cesty pro pěší a cyklisty, drobné sakrální a jiné umělecké předměty, doprovodná drobná architektura veřejného prostranství (altány, pergoly, přístřešky, vodní prvky), dopravní a technická infrastruktura, herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Parkovací plochy, protihlukové stěny, umístění drobných komerčních provozů (forma stánků), tržiště.

Nepřípustné využití:

Umísťování takových staveb a provozů, jež negativním způsobem naruší užívání veřejného prostoru širokou veřejností. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (ZV)

Hlavní využití:

Veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně, parkové plochy, cestní síť pro pěší a cyklisty, městský mobiliář, drobná doprovodná architektura veřejného prostoru – altány, pergoly, umělecká díla, drobné sakrální stavby.

Přípustné využití:

Související dopravní a technická infrastruktura, herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé, městský mobiliář.

Nepřípustné využití:

Umísťování takových staveb a provozů, jež negativním způsobem naruší užívání veřejného prostoru širokou veřejností. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

ZELEŇ - soukromá a vyhrazená (ZS)

Hlavní využití:

Soukromé zahrady, soukromé sady a jiné neveřejné „zelené“ plochy a pozemky se speciální zemědělskou produkcí, vyžadující trvalé oplocení (např. vinice).

Přípustné využití:

Veřejná a doprovodná zeleň, umísťování drobných prvků rekreační architektury – altány, malé bazény, pergoly, kůlny.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež svým negativním účinkem zasahuje na pozemek souseda a snižuje pobytový potenciál území – hlukem, zápachem, apod. (např. nepřiměřený chov domácího zvířectva). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

ZELEŇ - ochranná a izolační (ZO)

Hlavní využití:

Zeleň tlumící negativní účinky zejména dopravní infrastruktury, výrobních a skladových provozů.

Přípustné využití:

Cestní síť pro pěší a cyklisty, umísťování městského mobiliáře, dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež zásadním způsobem sníží ochrannou a izolační schopnost přírodní složky v ploše. Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

ZELEŇ - přírodního charakteru (ZP)

Hlavní využití:

Plochy s výraznou, zahradně a parkově nekultivovanou složkou, prvky ÚSES, cestní síť pro pěší a cyklisty, městský mobiliář.

Přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)**Hlavní využití:**

Vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže plnící funkci ekologicko-stabilizační, případně rekreační.

Přípustné využití:

Stavby sloužící výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů (výpusti, hráze, kaskády, vodní koryta apod.), nebo ochranou proti vodě jako přírodnímu živlu a pro další vodohospodářské účely. Dále je možné umísťovat cesty, mostky, přechody a další zařízení sloužící pěšímu, případně cyklistickému pohybu.

Nepřípustné využití:

Umístění staveb a provozů, jež negativním způsobem ovlivní vodní režim v území. Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)**Hlavní využití:**

Plochy zemědělského půdního fondu sloužící jako pole, louky, pastviny a krajinná zeleň.

Přípustné využití:

Polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, ovocné sady bez oplocení, drobné stavby sakrální a pro rekreaci a turistiku – např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s doprovodným mobiliářem apod., drobné vodní plochy. Veřejná a dopravní infrastruktura. Stavby seníků a přístřešků pro hospodářská zvířata a dalších stavby a zařízení pro zemědělství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků, umísťované v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Ohradníky pro zajištění pastvy hospodářských zvířat.

Nepřípustné využití:

Budování staveb a související infrastruktury pro zemědělské účelové využití, nejedná-li se o přípustné stavby, nebo svým rozsahem a kapacitou neodpovídají místnímu využití. Jiná oplocení, než ohradníky pro zajištění pastvy pro hospodářská zvířata. Veškeré činnosti, které při obdělávání zemědělských pozemků odporují požadavkům nařízení vlády č.262/2012 Sb. (nařízení vlády o

stanovení zranitelných oblastí a akčním programu). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

PLOCHY LESNÍ (NL)

Hlavní využití:

Plochy sloužící jako les (pozemky určené k plnění funkce lesa).

Přípustné využití:

Stavby pro lesní hospodářství, opatření ke zvýšení ekologické stability území, revitalizační opatření, opatření nestavebního charakteru, jež zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – zejména stezky nebo cesty pro pěší, cyklistické stezky nebo cesty, prostorově od ostatních komunikací oddělené hippostezky, protipovodňová opatření, stavby pro výkon práva myslivosti. Drobné stavby sakrálního charakteru, drobné stavby pro rekreaci a turistiku - např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s mobiliářem apod. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Pro všechny stavby platí podmínky dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

Vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

Hlavní využití:

Nelesní pozemky ve zvláště chráněných oblastech (Přírodní park Škvorecká obora – Králíčína). Prvky ÚSES.

Přípustné využití:

Cestní síť pro pěší a cyklisty, informační tabule. Pro všechny stavby platí podmínky dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež sníží úroveň území v oblasti důvodů, pro které bylo zahrnuto do zvláště chráněného území (např. statut ochrany části krajiny coby přírodní památky) a do územního systému ekologické stability. Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - přírodní (NSp)

Hlavní využití:

Zemědělské plochy doplněné o přírodní formy zeleně, louky.

Přípustné využití:

Umísťování cestní sítě pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, umísťování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky) podporující rekreační a turistický potenciál místa. Umístění vyšší dopravní

a technické infrastruktury za předpokladu minimálního prostorového souběhu či křížení. Vodní plochy a toky bez hospodářského využití. Pro všechny stavby platí podmínky dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

Vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - zemědělské (NSz)

Hlavní využití:

Pozemky částečně nebo extenzivně využívané jako zemědělské plochy, pozemky přírodních nelesních ekosystémů, pozemky dlouhodobě neobdělávaných polí, meze, remízky.

Přípustné využití:

Umísťování cestní sítě pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízky a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, umísťování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky) podporující rekreační a turistický potenciál místa, dopravní a technická infrastruktura. Hospodářské využívání zemědělských a lesních pozemků. Pro všechny stavby platí podmínky dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

Takové využití, jež sníží rekreační a turistický potenciál území. Veškeré činnosti, které při obdělávání zemědělských pozemků odporují požadavkům nařízení vlády č.262/2012 Sb. (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

Doplňující podmínky

Podmínky s celoplošnou platností

Doplňují podmínky stanovené jednotlivými funkčními charakterem v celém území, jsou tak platné ve všech funkčních kategoriích.

CP.01 – V celém řešeném území je možné s ohledem na krajinný ráz umísťovat fotovoltaické elektrárny pouze do ploch s funkčním charakterem výroby a skladování – lehkého průmyslu. Rovněž je možné tyto elektrárny umísťovat na střešní partie stavebních objektů v celém území, samotné fotovoltaické panely však nesmí přesahovat přes půdorysný průmět střešní roviny. V celém řešeném území není možné s ohledem na krajinný ráz umísťovat větrné elektrárny. Do vodních děl vodních toků je možné po splnění příslušných předpisů a s ohledem na charakter místa umísťovat malé vodní elektrárny.

CP.02 – u staveb umístovaných v záplavovém území musí být provedena taková stavebně-technická řešení, jež zajistí požadovanou odolnost stavby při případné povodni a jež povedou k minimalizaci škod na samotné budově. Taková opatření musí být provedena vzhledem k vymezené hladině stoleté vody (Q_{100}). Vzniklé stavební konstrukce nesmí negativním způsobem ovlivňovat průtok povodně (Q_{100}).

CP.03 – ve všech návrhových plochách budou dešťové vody v maximální možné míře likvidovány na pozemku (zásakem, retenčními nádržemi, případně budou budovány dešťové zdrže).

CP.04 – U staveb, které vykazují potenciální významný negativní vliv na krajinný ráz (přeložky komunikací, nadzemní elektrická vedení, pohledově exponované stavby) a která se dotýkají krajiny se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, je nutné volit taková stavebně-technická řešení a prostorovou působnost, která bude minimalizovat negativní vliv na krajinný ráz.

CP.05 – nově realizovaná obytná výstavba v navržených zastavitelných plochách musí být vzhledem k splaškovým vodám odkanalizována na současnou ČOV, případně na její rozšíření. Přechodně je umožněno budování nepropustných jímek s následnou řádnou likvidací splaškových vod, případně její přečišťování v místě (lokální domovní čistírny) jako staveb dočasných. Dočasnost bude stanovena po dobu nedostupnosti systému pro centrální odkanalizování, jakmile bude možné toto stavebně technickým opatřením učinit, je nutné tak učinit. Dostupností kanalizačního systému se rozumí jeho dostupnost alespoň v jednom z přilehlých uličních profilů k parcele užitě k zamýšlené nebo již provedené výstavbě.

CP.07 – v celém území není povoleno umísťovat stavby ubytovacích zařízení k přechodnému ubytování. V celém území města Úvaly se nepřipouští stavby ubytoven ani změny v užívání stávajících staveb pro tyto účely, vyjma ubytovacích zařízení do kapacity 30 lůžek situovaných v rámci tělovýchovných a sportovních areálů (plochy typu OS) a sloužících v souvislosti s tělovýchovou a sportem.

CP.08 - všechny potenciální obytné stavby v ochranném pásmu železnice a silnic jsou považovány za podmíněně přípustné. Podmíněny jsou prokázáním splnění hygienických limitů ve vnitřních i venkovních chráněných prostorech daného typu staveb.

CP.09 – v celém území není povoleno umísťovat na pozemky mobilní domy (např. fy. Mobilheim a typově podobné výrobky) a dále ostatní mobilní zařízení jako např. maringotky, obytné přívěsy apod. za účelem obvyklého bydlení nebo rekreace.

Podmínky s lokální platností

Doplňují podmínky stanovené jednotlivými funkčními charaktery. (Mimo jejich konkrétních specifikací zůstávají v platnosti všechny ostatní podmínky.)

LP.01 – lokální podmínka k lokalitě Z.04 – V ploše je možné umístit pouze jeden rodinný dům.

LP.02 – lokální podmínka k lokalitě Z.05 – Podmínkou výstavby je vymezení plochy veřejného prostranství (hřiště/park) o výměře minimálně 1000m² v lokalitě.

LP.03 – lokální podmínka k lokalitě Z.07 – Podmínkou výstavby je vymezení plochy veřejného prostranství (hřiště/park) v lokalitě o výměře minimálně 1000m² a realizace okružní křižovatky v místě křížení ulic Muchova a Jirenská.

LP.04 – lokální podmínka k lokalitě Z.10 – V ploše je umožněno umístit kapacitní parkovací dům.

LP.05 – lokální podmínka k lokalitě Z.21 – Podmínkou výstavby je zřízení pěšího a cyklistického východo-západního propojení ulice Dobročovická a lesu západně od lokality u jižní hrany lokality.

LP.06 – lokální podmínka k lokalitě Z.18a a Z.18.b – Podmínkou výstavby je vymezení ploch veřejného prostranství (hřiště/parky) v lokalitě o celkové výměře minimálně 7000m².

LP.07 – lokální podmínka k lokalitám Z.24, Z.25, Z.26, Z.27 a Z.28 – Výstavba v těchto lokalitách je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a křižovatky v ploše Z.29.

LP.08 – lokální podmínka k lokalitám Z.32, Z.40 a Z.45 – Výstavba v těchto lokalitách je podmíněna realizací dopravního obchvatu v lokalitě Z.42. Dále pro plochy Z.40 a Z.45 (za obchvatem) platí podmínka předchozí kompletní realizace zástavby v plochách před obchvatem, tj. v plochách Z.26, Z.27, Z.28, Z.29, Z.30, Z.31, Z.32, Z.33, Z.34, Z.35, Z.36, Z.37, Z.38, Z.39.

LP.09 – lokální podmínka k lokalitě Z.13 – V lokalitě mohou být umístěny čtyři rodinné domy se zahradou zasahující do lokality K.08, avšak v ploše K.08 bez oplocení.

LP.11 – lokální podmínka k lokalitě Z.11 – V lokalitě mohou být umístěny 2 RD. Pouze v části při komunikaci mimo záplavové území.

LP.14 – lokální podmínka k lokalitě Z.47 – Podmínkou využití je naplnění všech ostatních zastavitelných ploch pro bydlení ve městě.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území (katastrální území města Úvaly, 775738) jsou takovými stavbami stavby pro rozvoj dopravní nebo technické infrastruktury. Veřejně prospěšnými opatřeními jsou v řešeném území prvky územního systému ekologické stability a opatření pro zvýšení retenční schopnosti území. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Plochy pro asanaci nebyly v rámci tohoto územního plánu vymezovány.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

WO 1 – parkoviště, parkovací dům

VR 1 – retenční strouha a obslužná cesta - Opatření zřizované za účelem zvýšení retenční schopnosti území a pro zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti území.

VR 2 – protierozní opatření - Opatření zřizované za účelem zvýšení retenční schopnosti území

VD 1 – chodník, cyklostezka - Cyklostezka a chodník souběžně s komunikací 101 a napojení do ulice Tichého

VD 2 – úprava křižovatky

VD 3 – chodník, cyklostezka - Cyklostezka a chodník souběžně s komunikací 101.

VD 4 – chodník, cyklostezka - Přístup ke koupališti z ulice Purkyňova a z plochy Z.10

VD 5 – úprava křižovatky

VD 6 – úprava křižovatky

VD 7 – úprava křižovatky

VD 8 – úprava křižovatky

VD 9 – komunikace - Propojení komunikace č. 10168 a komunikace č. 12.

VD 10 – chodník, cyklostezka - Cyklostezka a chodník propojující Dobročovickou ulici a les západně od lokality Z.21.

VD 11 – chodník, cyklostezka - Cyklostezka a chodník pro zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti území - propojení lokality Z.22 a ulice Pod Slovany.

VD 12 – přeložka komunikace 1/12 (označení v ZÚR SK: D021)

VD 13 – aglomerační okruh (označení v ZÚR SK: D064)

VD 14 – komunikace - propojení ulic Nad koupadlem a Mánesova

VD 15 – chodník cyklostezka - propojení Ulice Muchova a cestní síť v krajině

VD 16 – pěší průchod - pěší propojení veřejného prostoru a krajiny

VT 1 – Inženýrské sítě a úprava komunikace ulice na Ztraceném korci

VT 2 – splašková a dešťová kanalizace

VT 3 – splašková a dešťová kanalizace

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

V řešeném území (katastrální území města Úvaly, 775738) jsou takovými stavbami stavby veřejného vybavení.

PO 1 – dětské hřiště, park - Dotčené parcely: 3268/1. Předkupní právo bude založeno ve prospěch města Úvaly.

WO 1 – parkoviště, parkovací dům - Dotčené parcely: 2938, 2939/1, 2939/2, 2939/3, 2940/1, 2940/2. Předkupní právo bude založeno ve prospěch města Úvaly.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Odborem životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje byl v souladu se zákonem č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (vyjádření s č. j. 144052/2012/KUSK). Není tak třeba stanovit konkrétní kompenzační opatření.

I.2.Textová část výroku – další náležitosti vymezované dle účelnosti

a) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Podmínka uzavření dohody o parcelaci byla v souladu s §43, odst.2 zákona 183/2006 Sb. ustanovena vzhledem k následujícím lokalitám:

Z.05, Z.09, Z.11, Z.17, Z.18, , Z.21, Z.24, Z.25, Z.26, Z.27, Z.28 a Z.47

b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

lokalita Z.07, lokalita Z.09 a Z.10 - společná studie, lokalita Z.16, lokalita Z.18, lokalita Z.21, Lokalita Z.24 a Z.25 - společná studie, lokalita Z.26, lokalita Z.27, lokalita Z.28, lokalita Z.33, Z.34, Z.35, Z.36, Z.37, Z.38 a Z.39 -společná studie, lokalita Z.31 a Z.32 - společná studie, lokalita Z.40, lokalita Z.45

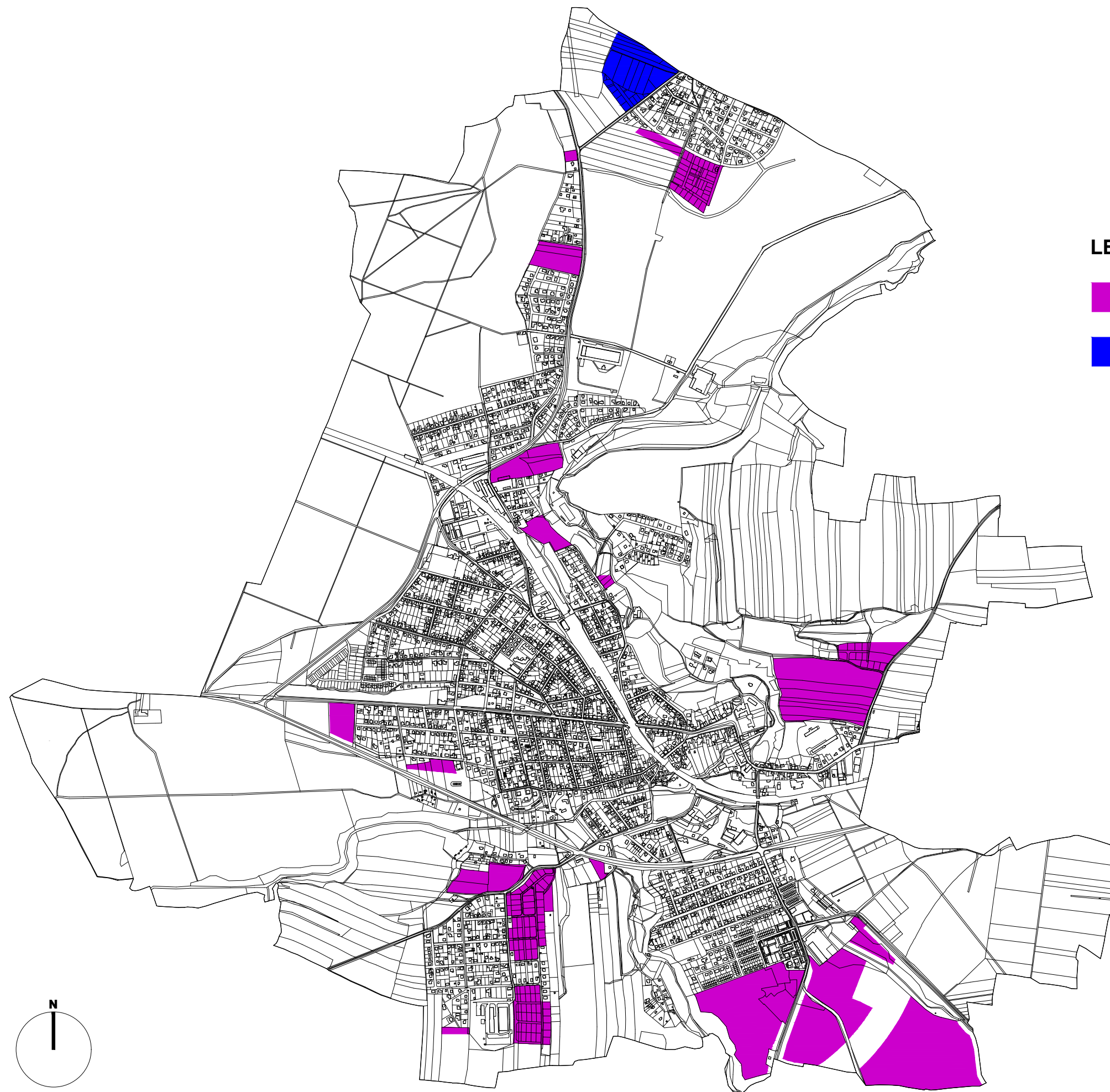
Podmínky pro pořízení územních studií ve vyjmenovaných lokalitách:

Územní studie bude řešit především vztah soukromého a veřejného prostoru v dané lokalitě, zejména bude vymezen veřejný prostor v lokalitách dotčených §7, odst.2, vyhlášky č.501/2006 Sb. (nutnost vymezit souvislou plochu veřejného prostranství o velikosti 1000m² na každé 2ha vymezené zastavitelné plochy s obytnou funkcí). Územní studie bude řešit podmínky dopravního napojení lokality na stabilizovanou silniční síť a prověří možnosti napojení lokality na technickou infrastrukturu. Územní studie bude pořízena z podnětu pořizovatele nebo z jiného podnětu, lhůta pro vložení dat o územních studiích vypracovaných k uvedeným lokalitám je stanovena na 31.12.2021.

Pro lokality v jihozápadní části Úval v části Hostín a Vinice jsou již registrovány územní studie (Územní studie Úvaly - Hostín, Územní studie Úvaly - Hostín - fáze II, Územní studie Úvaly - Vinice), které mohou být použity pro rozhodování v území, případně mohou být nahrazeny novými územními studiemi.

c) stanovení pořadí změn v území - etapizace

Využití zastavitelné plochy Z.47 je možné až po naplnění všech ostatních zastavitelných ploch pro bydlení ve městě, vymezených územním plánem.



LEGENDA



1. etapa



2. etapa

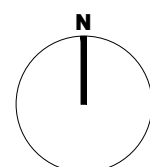


SCHÉMA ETAPIZACE

d) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová zpráva územního plánu včetně části odůvodnění a titulní stránky má 98 Stran a schéma etapizace. Grafická část obsahuje ve výrokové části výkres základního členění území (I.3.1), hlavní výkres (I.3.2), výkres VPS a VPO (I.3.3) a v části odůvodnění koordinační výkres (II.2.1), výkres širších vztahů (II.2.2) a výkres záborů půdního fondu (II.2.3).

II. ODŮVODNĚNÍ

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

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

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané na úrovni státu (PÚR) a konkrétního přijatého řešení daného tímto územním plánem

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. Tedy pokud je územní plán v souladu se ZÚR SK, pak musí být i v souladu s PÚR.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR SK) a konkrétního přijatého řešení daného tímto územním plánem

Nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem tvoří Zásady územního rozvoje Středočeského Kraje (ZÚR SK). Navrhovaný územní plán je 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.

ZÚR SK v rámci zpřesnění vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (PÚR) zahrnují ve správním obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav správní obvod města Úvaly do této oblasti.

ZÚR SK stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Z těchto zásad, stanovených jednotlivými body, prezentujeme pouze ty, které mají nějaký vztah k řešenému prostoru:

- vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídli a přístupů sídel na nadřazenou radiální silniční síť.

V řešeném prostoru se nachází úsek komunikace II/101, jež v současné podobě vytváří jistá negativa vzhledem ke struktuře řešené sídelní krajiny. ZÚR SK navrhuje koridor pro přeložku zmíněné komunikace, jež se nachází východním směrem od města Úvaly a navazuje trasu přeložky komunikace I/12 východně od Úval směrem na Rostoklaty. Tento koridor je, v souladu s požadavky ZÚR SK, v ÚP vymezen jako zastavitelná plocha dopravní infrastruktury.

- Rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené síti a na letiště, zejména na plochy brownfields.

V řešeném prostoru se nachází trať 011 SŽDC mezinárodního významu (koridorová trať Praha – Česká Třebová – Ostrava/Brno). Tato trať skýtá jistý ekonomický potenciál z hlediska umístování příslušných provozů na její návaznost (zavlečkování některých areálů by bylo technicky možné), nicméně ve světle celkové profilace sídla (důraz na kvalitu individuálního bydlení) nedoporučujeme rozvíjet aktivity tohoto druhu. V rámci budoucího funkčního rozvoje města se kloníme spíše k tlumení výrobních funkcí na úkor zvyšování celkové kvality funkcí obytných a rekreačních, zejména v místech, kde dochází k těsnému kontaktu výrobních ploch a ploch pro bydlení.

Navrhované plochy pro výrobu a skladování (VL) jsou situovány v návaznosti na silniční komunikaci I/12 v jihovýchodní části katastru Úval. Od urbanizovaného prostoru města jsou odděleny přirozenou terénní vlnou.

Plochy brownfields představuje v Úvalech především plocha po provozu cukrovaru v centrální části města (P.05). Lokalita je v ÚP zařazena jako plocha přestavby.

- Rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální strukturou.

Úvaly představují typ sídla s mimořádně kvalitní kolejovou dopravou (vzhledem k Praze, Kolínu/Pardubicím). Významné plošné nároky města, jež je tvořeno především zástavbou k individuálnímu bydlení, představují určitou překážku z hlediska únosné docházkové vzdálenosti vzhledem k nádraží. Proto jsou plochy určené k zástavbě s vyšší intenzitou (bytové domy, viladomy) umístovány tak, aby byla hodnota docházkové vzdálenosti akceptovatelná.

- Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídla a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.

Při volbě umístění zastavitelných ploch byla tato teze respektována. Plochy s vyšší intenzitou využití území jsou situovány co nejbližší k centrálním funkcím města, plochy s nižší intenzitou využití jsou situovány spíše po obvodu města, nebo do přirozených proluk širšího urbanizovaného prstence města.

- Vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hlavního města Prahy.

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro odstranění nežádoucích bariér v území, zejména pak právě vzhledem k rekreačnímu potenciálu okolí. V tomto směru je důležitý především návrh veřejně prospěšných staveb sloužících pro pěší a cyklistické propojení.

Tyto stavby by měly umožnit rozvoj veřejné infrastruktury, který by zlepšil vazby centrálních oblastí Úval a rekreačních oblastí Škvorecké obory a Klánovického lesa. Při tvorbě návrhu tohoto

územního plánu byl vztah obytných struktur Úval a rekreačních oblastí v okolí brán mimořádně na zřetel v obecném smyslu.

- Chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst.

Územní plán podporuje lepší prostupnost území města a okolní krajiny zejména pro pěší a cyklistický způsob dopravy. Ochrana krajiny a její případný pozitivní rozvoj spočívá v celé řadě opatření – např. návrh zeleně vzhledem k nadregionálnímu biokoridoru a sídlení struktury Horoušánek, rozsáhlou plochu zeleně (K.05) ve východní části území, či plochy zeleně u jižní hranice katastru.

- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Tyto prvky byly příslušným způsobem respektovány.

- Chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

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

ZÚR SK dále v jednotlivých bodech stanovují úkoly pro územní plánování, z těchto bodů uvádíme pouze ty, které mají nějaký vztah k řešenému prostoru:

- Zpřesnit koridory dopravy vymezené v ZÚR.

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro umístění dopravních staveb vymezených v ZÚR SK. Týká se to koridorů pro přeložku I/12 a II/101. V ÚP jsou také tyto stavby vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

- Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Územní plán v rámci tohoto požadavku a v rámci požadavků zachycených v zadání stanovuje konkrétním způsobem limity využití obytných ploch a prověřuje kapacity dopravní a technické infrastruktury. ÚP v zásadě umožňuje intenzivnější zástavbu v lokalitách s dobrou či akceptovatelnou docházkovou vzdáleností vzhledem k důležitým transportním bodům. Vzdálenější lokality jsou v tomto směru omezeny. Rozvoj menších forem občanského vybavení (pro místní obsluhu) je umožněn v rámci funkčního charakteru všech obytných funkcí.

- Rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádová území,

Rozvoj obslužných funkcí v řešeném území nebyl přímo konkretizován. Rozvoj školství, zdravotnictví a kultury pro místní účel je stěžejními funkčními charakterystikami povolen.

- Rozvíjet bydlení pro posílení, respektive udržení populačního potenciálu města

Populační potenciál města je výrazný především v kategorii přistěhovalí. To je dáno dobrou

dostupností sídla směrem k významnému sídlu v těsné blízkosti – městu Praze. Úvaly jsou schopny nabídnout kvalitní obytné prostředí s vynikajícím rekreačním zázemím. V souvislosti s těmito nároky extenze Prahy jsou vymezeny zastavitelné plochy v míře tomuto jevu odpovídající.

- Rozvíjet ekonomické aktivity vytvářením podmínek pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území.

Ekonomické aktivity jsou podpořeny vymezením ploch k výrobě a skladování v jihovýchodní části katastru.

Směrem k charakteru Úval je však vhodné konstatovat, že rozvoj hospodářského potenciálu Úval spočívá mimo jiné i v cílené kultivaci obytných podmínek – veřejného prostoru, veřejné zeleně, občanského vybavení, možnostem rekreace apod. Pokud bude obecná tendence kultivace tohoto obytného zázemí podporována, budou náležitým způsobem hodnoceny i jednotlivé nemovitosti na realitním trhu.

- Zlepšit urbanistickou kvalitu městských center, zejména rozvíjejících se měst Jesenice, Černošice, Odolena Voda a Úvaly.

Územním plánem je založen významný potenciál k nápravě řady negativních souvislostí s celkovou kvalitou městského centra. V souvislosti s dalším navrhovaným rozvojem města by mělo být centrum více provázáno s ostatními částmi, mělo by být posíleno o některé funkce (sportovní zázemí v centrální části). Zároveň je strukturou návrhových ploch sledováno zmírnění negativních důsledků necentrální pozice jádra města – nové zastavitelné plochy částečně vyvažují necentrální umístění jádra města.

- Chránit kulturní a přírodní hodnoty území

Kulturní a přírodní hodnoty jsou tímto návrhem plně respektovány a příslušným způsobem chráněny.

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování vzhledem k sídlům kategorie nižší centra ostatní:

- Zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit.

Návrh územního plánu svojí celkovou strukturou rozvíjí bydlení spolu s obslužnými i ekonomickými aktivitami.

- Vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu.

Návrh územního plánu svojí celkovou koncepcí podporuje lepší provázanost veřejné hromadné dopravy a sídelní struktury. Konkrétním opatřením je např. vymezení zastavitelné plochy Z.10, kde je záměrem města umístit parkování pro umožnění přestupu cestujících na železniční dopravu.

- Koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.

Rozvoj byl koordinován se stavem okolní krajiny (sídelní i přírodní) v navazujícím území řešeného prostoru, stejně tak i s návrhovými položkami okolních obcí zachycených v jejich platných územních plánech.

ZÚR SK zpřesňují plochy a koridory vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory krajského významu (uvádíme pouze ty, které mají nějaký vztah k řešenému území).

- ZÚR navrhuje pro umístění stavby aglomeračního okruhu (A0) jako silnici vyšší třídy (kategorie ploch a koridorů mezinárodního a republikového významu): koridor pro umístění stavby D064 v úseku Mstětice – Jirny – Úvaly

Tento koridor byl plně respektován a konkrétním umístěním byl zpřesněn. Pro stavbu je vymezena zastavitelná plocha.

- ZÚR navrhuje koridor pro umístění stavby D021 – silnice I/12 v úseku Běchovice – Úvaly, včetně napojení na stávající trasu.

Tento koridor byl plně respektován, respektive upřesněn na základě existující dokumentace k územnímu rozhodnutí k tomuto záměru. Pro stavbu je vymezena zastavitelná plocha.

ZÚR SK stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

- Pro silnice I. třídy koridor v šířce 300m, v případě rekonstrukce 100m, pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180m

Trasy koridorů byly plně respektovány. Pro stavby jsou vymezeny zastavitelné plochy.

- Koridory pro územní rezervy na vybrané silniční síti nadmístního významu neměnit způsobem, který by znemožnil nebo podstatně snížil budoucí realizaci staveb, tedy zejména zde neumísťovat významné stavby technické infrastruktury a nové rozvojové plochy nadmístního významu

V zastavitelných plochách vymezených pro tyto záměry nejsou umísťovány žádné další návrhové funkce.

- Do blízkosti silničních koridorů je nevhodné umísťovat obytnou zástavbu a zařízení školská, zdravotnická a sociální péče.

V rámci návrhu územního plánu je obecně tento požadavek respektován, nicméně v celkové podobě musí ctít i původní strukturu územního plánu (dáno zadáním).

ZÚR SK navrhuje na základě doporučení SEA prostorová či projektová specifická opatření v případě následujících koridorů (uvádíme pouze ty, jež mají konkrétní spojitost s řešeným územím):

- Koridor D021 (silnice I/12) – v rámci projektového řešení záměru a jeho posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA) navrhnout opatření k minimalizaci vlivů na dotčené segmenty neregionálního ÚSES.

Koridor přeložky I/12 protíná prvek lokálního biokoridoru v jižní části města Úvaly již mimo řešené katastrální území.

V rámci řešení cyklistické dopravy Středočeského kraje ZÚR SK potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek SK a stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

Struktura návrhu tohoto územního plánu vytváří podmínky pro budování cyklostezek segregovaných od automobilového provozu vymezením příslušných veřejně prospěšných staveb.

- V územních plánech obcí navrhovat nahrazení „cyklotras“ nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Síť cyklotras byla respektována. Konkrétní opatření tohoto druhu nejsou územním plánem navrhována, nicméně je k tomuto dán prostor ve stěžejních funkčních kategoriích. Územní plán vytváří podmínky pro budování cyklostezek vymezením příslušných veřejně prospěšných staveb.

Ve smyslu opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí ZÚR SK navrhuje na základě doporučení SEA následující společná projektová opatření pro plochy a koridory technické infrastruktury (vybíráme pouze ta, která mají přímou souvislost s řešeným územím):

- vytvářet podmínky pro ochranu obyvatelstva před hlukem z dopravy. U záměrů, kde existuje potenciální vznik rizika pro lidské zdraví (vlivy hluku a znečištění ovzduší) je nutno doložit ochranu veřejného zdraví včetně projednání s příslušnými orgány nejpozději v rámci procesu EIA (zejména: silniční stavby procházející v přímém kontaktu s obytnou zástavbou, železniční stavby v místech kontaktu s obytnou zástavbou). V rámci přípravy jednotlivých staveb je nutno zajistit promítnutí opatření k omezení vlivů stavební činnosti do příslušných plánů organizace výstavby a jejich dodržování během realizace stavby.

Ochrana obyvatel před negativními účinky dopravy zajišťuje v rámci možností celková funkční skladba v území. Tlumení těchto negativních účinků je rovněž možné účinnými stavebně-technickými opatřeními.

- U záměrů s vysokým rozsahem zpevněných ploch požadovat vybavení dešťovými kanalizacemi s dešťovými zdržemi pro regulaci nárazového odtoku srážkových vod. V rámci projektové EIA je nutné v podrobném měřítku řešit zajištění prostupnosti liniových dopravních staveb ve smyslu metodiky AOPK ČR.

Požadavek na příslušnou likvidaci dešťových vod je zajištěn podmínkou pro využití ploch s celoplošnou platností CP.03.

- U staveb, které vykazují potenciální významný negativní vliv na krajinný ráz (nadzemní elektrická vedení, silnice apod.) a které vystupují na území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, vyžadovat pro navazující územně plánovací a projektovou dokumentaci návrh takových prostorových a technických řešení, která budou minimalizovat negativní vliv na krajinný ráz.

Tento požadavek je zpracován v rámci podmínky pro využití ploch s celoplošnou platností

CP.04.

- U staveb, vyžadující zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa, vyžadovat náhradní výsadbu a zalesnění

V dotčeném území nejsou navrhovány takové zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa, že by bylo nutné navrhovat náhradní výsadbu a zalesnění.

- Při výstavbě logistických a průmyslových areálů dodržovat koeficient zeleně v min. hodnotě 40% s přihlédnutím ke specifikům umístění a velikosti areálu. Při umísťování zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně.

V rámci funkčního využití výroby a skladování – lehkého průmysl, což je v podstatě jediná navrhovaná výrobní funkce, je stanoven požadavek na zeleň ve smyslu jejího umístění minimálně v 40% celkové plochy lokality.

ZÚR SK vymezují cílové charakteristiky krajiny. Katastrální území Úval je vedeno v západní části jako krajina příměstská (v podstatě se omezuje na Klánovický les), východní část katastru je krajinou sídelní. ZÚR SK stanovují tyto zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu.

Bylo obecně respektováno.

- Rozvíjet retenční schopnost krajiny.

V návrhu ÚP jsou stanoveny opatření pro zmírnění ohrožení krajiny i sídla vodním živlem. Veřejně prospěšné opatření VR1 a VR2. Retence, respektive likvidování dešťových vod je v urbanizovaných plochách regulována podmínkou pro využití ploch s celoplošnou platností CP.03.

- Respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany.

Bylo respektováno.

- Preferovat využití rezerv v zastavěném území sídle, zejména proluk a přestavbových území před vymezování zastavěných ploch ve volné krajině.

V rámci řešeného území byly vymezeny plochy přestavby a zastavitelné plochy v rámci zastavěného území.

- Cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit.

Rekreační formy jsou v návrhu územního plánu rozvíjeny především ve veřejné sféře. Nebyly vymezeny funkční plochy umožňující rozvoj chatových lokalit.

- Respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.

Bylo obecně respektováno. Konkrétní opatření jsou dány podmínkami s celoplošnou platností a charakterem funkčních kategorií v území.

- Při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristicky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Tento požadavek je zpracován v rámci podmínky pro využití ploch s celoplošnou platností CP.04.

ZÚR SK dále vymezují vzhledem k péči o typ krajiny úkol pro územní plánování:

- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Tyto zásady o péči o krajinu jsou stanoveny v rámci charakteristiky funkčních kategorií. Doplněny jsou o podmínky péče ve zvláště chráněných územích, uvedených v rámci jejich popisu v kapitole I.1.e.

ZÚR SK dále stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich vzhledem ke konkrétní kategorii krajinného typu:

- krajina sídelní:
 - vytvářet kvalitní obytný standard sídlení krajiny
Bylo celkovou koncepcí návrhu územního plánu respektováno.
 - změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídlení a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty
Bylo celkovou koncepcí návrhu územního plánu respektováno.
- krajina příměstská:
 - vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (Prahy) osídlení
Bylo celkovou koncepcí návrhu územního plánu respektováno.
 - změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu
Bylo celkovou koncepcí návrhu územního plánu respektováno.

b) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Urbanistická koncepce bude vycházet ze současně platného územního plánu sídelního útvaru města Úvaly a jeho následných změn. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². V návrhu ÚP Úvaly budou použity typy a značení ploch s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., bude-li to v návrhu ÚP Úvaly vyžadovat povaha funkčních ploch je možné uvedený přehled doplnit v souladu s výše zmíněnou vyhláškou.

Urbanistická koncepce, v souladu se zadáním, vychází z ÚPnSÚ Úvaly a jeho následných změn. Byla převzata značná část zastavitelných ploch. Je dodržen základní požadavek na koncepci ÚP na zachování města a jeho rozvoje jako města v zeleni s převážně individuální zástavbou.

ÚP vymezuje zejména plochy o rozloze větší než 2000 m². Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou použity kategorie dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Tyto funkční charakteristiky jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny (dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Pro vymezení systému sídelní zeleně (podle přílohy č.7, část I., odst. 1, písm. c. vyhlášky č. 500/2006 Sb.) bylo nezbytné stanovit/doplnit plochy zeleně.

- ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Stanoveny budou též lokální regulativy, které jasně stanoví, jaký druh zástavby je možné v dané lokalitě realizovat.

Pro jednotlivé druhy ploch jsou stanoveny podmínky využití a dle charakteru využití jsou případně doplněny o podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky jsou upřesněny doplňujícími podmínkami s ohledem na konkrétní lokality. Dále jsou stanoveny podmínky s celoplošnou platností.

- Základním požadavkem urbanistické koncepce ÚP je zachování města a jeho rozvoje jako města v zeleni tvořeného především individuální výstavbou.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

- Rozvojové lokality Hostín a Vinice budou koncepčně vycházet z již zaevidovaných územních studií, pro které pořizovatel schválil jejich využitelnost.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

- Každá rozvojová plocha nepodléhající regulačnímu plánu a větší jak 2 000 m² bude podmíněna územní studií, případně dohodou o parcelaci. Pro rozvojové lokality a jejich zastavění bude v ÚP stanovena odůvodněná etapizace. Etapizace může mít též formu podmíněnosti realizace zástavby v rozvojových lokalitách dostatečnou kapacitou a kvalitou veřejné infrastruktury ve všech jejích složkách (dopravní a technická infrastruktura, veřejné občanské vybavení, veřejná prostranství). Cílem je zabránění nekoordinovanému rozvoji, který by znamenal zhoršení podmínek života stávajících i budoucích obyvatel města.

U většiny zastavitelných ploch je vyžadována územní studie nebo dohoda o parcelaci, případně obojí současně. U některých ploch větších než 2000m² však tato podmínka, v rozporu se zadáním, není požadována z důvodu neúčelnosti. Týká se to především ploch, které jsou převzaty ze stávajícího územního plánu. V plochách jsou uzavřeny plánovací smlouvy či jsou vydána již rozhodnutí o dělení a scelování pozemků apod. Případně se jedná plochy s menší plošnou výměrou často pouze s jedním pozemkem (jedním majitelem/investorem).

Realizace zástavby v některých zastavitelných plochách je podmíněna realizací například dopravních staveb nebo zajištěním odpovídající kapacity technické infrastruktury.

- Zastavitelné plochy nebudou v úrovni územního plánu graficky podrobněji řešeny, pokud nebude potřeba tímto závazným řešením vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezit veřejně prospěšnou stavbu.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Dopravní infrastruktura

- V ÚP bude navrženo řešení pro zklidnění dopravy v centru města a odklonění dopravy z navrhovaných velkých zastavitelných ploch mimo centrum města. Bude vytvořena nová koncepce dopravy. Bude respektována přeložka silnice I/12 a II/101. Koridor pro přeložku silnice I/12 bude vymezen minimálně v šíři 100 m s osou dle aktuální projektové dokumentace (DÚR, Pudis, a.s.). V místech mimoúrovňových křižovatek a souvisejících přeložek bude koridor odpovídajícím způsobem rozšířen. Tyto stavby budou zařazeny do seznamu a výkresu veřejně prospěšných staveb. Uplatnění předkupního práva nebude navrhováno. Bude navrženo řešení dopravních závad na silnici č. I/12 a II/101 (kruhové křižovatky). Bude zváženo propojení staré ČOV a silnice č. I/12, ulice Na Spojce a ulice Purkyňova, tyto vyznačit jako VPS. Budou navrženy plochy umožňující parkování, zejména v okolí nádraží, jejichž cílem bude vyřešit neuspokojivý stav parkování na náměstí a dále v ulicích Husova a Jiráskova, tyto vyznačit jako VPS. Prověřit možnosti dopravní obslužnosti všech nových lokalit a stanovit, že budování dopravní

infrastruktury předchází zastavění dotčených lokalit.

Z hlediska přímo vymezených nových ploch silniční infrastruktury byla vymezena plocha Z.30, která se stane dopravní spojnici obsluhující návrhové lokality funkčního charakteru výroby a skladování vymezených v bezprostředním kontaktu i v navazujícím území. Tímto nedojde k zatížení obytné zástavby při komunikaci II/101. Dále jsou vymezeny plochy pro umístění přeložky komunikace I/12 a II/101 (aglomerační silniční okruh). Na stávajících komunikacích I/12 a II/101 jsou navrženy okružní křižovatky. Tyto dopravní záměry jsou v ÚP zařazeny do veřejně prospěšných staveb (VPS) s možností vyvlastnění. Propojení staré ČOV a silnice I/12 není navrhováno. Pro propojení ulic Na spojce a Purkyňova je vymezena VPS VD14 jako prodloužení ulice Mánesova k ulici Nad koupadlem. Pro řešení problematického parkování v centru města je v návaznosti na železnici (v blízkosti nádraží) navržena plocha Z.10 s možností výstavby parkovacího domu nebo parkoviště. Stavba je zařazena jako VPS WO1 s možností vyvlastnění i s možností uplatnění předkupního práva. Všechny zastavitelné plochy mohou být napojeny na stávající nebo navrhovanou síť komunikací. Provéřit možnosti napojení příslušných lokalit je i v požadavku na územní studii.

- Navrhnout nové trasy pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy, tyto vyznačit jako VPS.

Pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy jsou navrženy VPS pro umístění chodníku a cyklostezek v klíčových místech.

- Pokud bude v ochranném pásmu železnice navrhováno umístění objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude jejich umístění stanoveno jako podmíněně přípustné. Podmínka bude spočívat v tom, že v územním resp. stavebním řízení musí být prokázáno nepřekročení přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Pro stavby v ochranném pásmu železnice platí doplňující podmínka s celoplošnou platností, která podmiňuje výstavbu dodržením hlukových limitů.

Technická infrastruktura

Pro všechny části města je cílem poskytovat srovnatelný standard technické infrastruktury ve všech jejích složkách, a to na soudobé kvalitativní a kapacitní úrovni. Zvyšování nároků na kapacitu infrastruktury v důsledku rozvoje zastavitelných ploch, případně též intenzifikace využití ploch v zastavěném území, musí být doprovázeno zajištěním dostatečných zdrojů a distribuce všech médií.

Zásobování vodou:

- Bude respektována koncepce zásobování města vodou s využitím propojení systémů káranských řadů (z odbočky u Zelenče) a pražského systému (převážně voda z Želivky). Součástí

této koncepcce je zkapacitnění napájecího potrubí do vodojemu Rohožník z káranských řadů, jehož součástí je plánovaný obchvat kolem obce Jirny. V souvislosti s návrhem zastavitelných ploch bude vyhodnocena potřeba pitné vody a potřebné investiční akce budou stanoveny jako podmiňující investice pro realizaci zástavby v zastavitelných plochách.

Bylo prověřeno a zapracováno.

Kanalizace:

- Splaškové vody z navrhovaných zastavitelných ploch budou svedeny na stávající čistírnu odpadních vod. V souvislosti s tím bude posouzena její kapacita, včetně priority uspokojení potřeb již zastavěného území. Případné nároky na posílení ČOV (intenzifikace, rozšíření) budou stanoveny jako podmiňující investice pro realizaci zástavby v zastavitelných plochách tak, aby v žádném okamžiku nedošlo k narušení funkčnosti systému. Pokud se to ukáže jako účelné, vymezí návrh územního plánu plochu pro výstavbu nové ČOV.

Bylo prověřeno a zapracováno – vymezena byla zastavitelná plocha Z.08, vytvářející potenciál pro rozšíření ČOV.

- Zásadou pro likvidaci dešťových vod bude v první řadě zasakování na pozemcích, teprve poté likvidace dešťovou kanalizací do vodotečí, za předpokladu zajištění protipovodňových retencí. V žádném případě nebude navrhováno využívání splaškové kanalizace.

Bylo zapracováno příslušnou celoplošnou regulací (CP.03).

Hospodaření s odpady:

- Bude prověřena plocha pro sběrný dvůr v lokalitě Hostín směrem na Přišimasy.

Pro sběrný dvůr byla vymezena zastavitelná plocha Z.31.

Plyn:

- Bude respektován STL a VTL plynovod a budou prověřeny kapacitní a prostorové nároky na rozvoj této infrastruktury.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

Elektřina :

- Bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.

Bylo rámcově prověřeno. Není však účelné vymezovat konkrétní lokace pro zařízení pro přenos energie, neboť forma takového zařízení úzce souvisí s konkrétním zamýšleným záměrem spojených s rozvojovými lokalitami.

Občanské vybavení

- Zvýšit atraktivitu města podporou aktivit občanské vybavenosti včetně regionální občanské vybavenosti.

Byly vymezeny zastavitelné plochy občanské vybavenosti. V rámci místní obsluhy je možné občanské vybavení umísťovat i do škály jiných funkcí (BI, SV, SK).

- Celoměstské a regionální vybavení umísťovat především do prostoru nových zastavitelných ploch.

Bylo respektováno.

- V návrhu ÚP vyhodnotit kapacitu mateřských a základních škol a vymezit dostatečné plochy na jejich rozvoj. Zvážit plochu pro umístění střední školy.

Po roce 2020 nebude stávající kapacita MŠ a ZŠ dostačující. V MŠ bude chybět cca 100 míst, v ZŠ cca 10 tříd. Územní plán vymezuje plochu pro umístění svazkové školy, která by tento deficit ZŠ měla sanovat. U MŠ je možné deficit řešit navýšením kapacity v rámci stávajících zařízení a výstavbou nových MŠ v rámci stávajících nebo zastavitelných ploch (například v lokalitě Hostín nebo Cukrovar).

- V návrhu ÚP vymezit samostatně funkční plochu pro umístění svazkové školy.

Pro svazkovou školu je vymezena plocha Z.38.

- Také podporovat volnou formu sportovních a rekreačních aktivit v doplněných plochách městské zeleně a podél vodních toků, doprovod cyklistických tras.

Tato podpora je dána možnostmi využití v rámci konkrétních charakterů funkčních ploch.

- Zvážit vyčlenění samostatné plochy na multifunkční kulturní zařízení s větší kapacitou – kino / divadelní sál.

Samostatná plocha není vymezena. Pro umístění takového zařízení je možné využít například plochu přestavby P.05.

- Pro umísťování kulturních a sociálních zařízení zajistit podmínky v regulativech smíšených ploch.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na

potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky. Podél těchto cest a tras bude navržena liniová zeleň.

Bylo prověřeno. Součástí návrhu územního plánu je řada ploch charakteru změny v krajině, které jsou mimo jiné navrženy za účelem trasování komunikací pro pěší či cyklisty. Liniová zeleň je umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

- V záplavovém území vodního toku Výmola nebudou navrhovány zastavitelné plochy, bude zde však přípustné po předchozím projednání umísťovat prvky drobné architektury apod.

V záplavovém území je vymezena plocha pro obnovu Hodovského rybníka a rozšíření Horního Úvalského rybníka. Záplavové území též křížuje navrhovaná přeložka II/101. Zastavitelná plocha Z.11 částečně zasahuje do záplavového území, avšak pro plochu platí lokální podmínka vylučující umístění stavby RD v této části. Obecně je v záplavovém území výstavba regulována doplňující podmínkou s celoplošnou platností.

- Krajským úřadem Středočeského kraje bylo dne 3.4.2013 pod č.j. 174740/2012/KUSK opatřením obecné povahy stanoveno záplavové území (ZÚ) významného vodního toku Výmola (IDVT 10100135) v úseku ř. km 11,000 – 31,500 a vymezena aktivní zóna záplavového území (AZZÚ). Stanovené ZÚ i AZZÚ významného vodního toku Výmola je třeba v rámci rozvojových aktivit respektovat a vyznačit v koordinačním výkresu územního plánu.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

- Budou prověřeny a respektovány nové registrované významné krajinné prvky. Tyto lokality budou vymezeny jako plochy přírodní

Ve správním území Úval nejsou evidovány/registrovány významné krajinné prvky, vyskytují se zde však VKP „ze zákona“. Ty byly respektovány.

- Bude upřesněn a zpracován regionální územní systém ekologické stability vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zpracována lokalizace řešení místního ÚSES z generelu lokálního ÚSES.

Požadavky byly zpracovány.

- Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajících objektů výroby, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou. V případě potřeby bude návrh koncepce krajiny doplněn samostatným výkresem v části Odůvodnění.

Konkrétní návrh takové zeleně nepřísluší úrovni územního plánu. Byly však vymezeny konkrétní plochy zeleně z důvodu zmírnění výše jmenovaných negativních vlivů.

- V souladu s prioritami územního plánování obsaženými v Politice územního rozvoje ČR a v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje bude respektována zásada ochrany

nezastavěného území a prioritě přednostního využívání ploch v zastavěném území a v transformačních (přestavbových) územích. Tato zásada se týká zejména návrhu ploch pro výrobu a skladování.

V zastavěném území není prostor pro vymezení dalších ploch výroby a skladování a stávající kapacita ploch je naplněna. Pro vyváženost nabídky funkčních ploch s rozdílným využitím jsou, v souladu s urbanistickou koncepcí původního ÚPnSÚ a také vzhledem k územní studii pro část Hostín, vymezeny zastavitelné plochy pro výrobu a skladování mimo zastavěné území avšak v návaznosti na zastavěné území a s možností napojení na stávající a navrhovanou dopravní infrastrukturu.

- Územní plán bude podporovat koncept zeleného města ve všech oblastech rozvoje města Úvaly.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

- Návrh územního plánu bude koordinován s vymezením schválených plánů společných zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav na sousedních katastrálních územích Květnice, Dobročovice, Škvorec, Tuklaty a Tlustovousy. Z hlediska dalších návazností (zejména technické a dopravní infrastruktury a prvků lokálního ÚSES) bude koordinován se všemi sousedními správními územími.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Podle potřeby budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. Přitom je třeba mít na zřeteli, že územní rezerva neznamenaá závaznou následnou etapu ve využití území, ale jen územní ochranu pro sledovaný účel, jejíž potřebnost je ale potřeba vždy znovu prověřovat (minimálně ve fázích periodických „zpráv o uplatňování územního plánu“). Případné převedení územní rezervy do zastavitelné plochy (pro sledovaný účel) je vždy nutné provést procesem změny územního plánu.

Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno vyvlastnění nebo předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby (VPS)

- Jako VPS budou vymezeny především významné stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby pro veřejné občanské vybavení. Stavby dopravní a technické infrastruktury budou vymezeny jako VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (nebude

uplatňováno předkupní právo). Předkupní právo může být navrženo a uplatněno k pozemkům pro veřejné občanské vybavení.

Bylo v návrhu ÚP respektováno.

Veřejně prospěšná opatření (VPO)

- Jako VPO budou vymezeny prvky ÚSES a významné plochy veřejných prostranství na soukromých pozemcích. Prvky ÚSES budou vymezeny pro možnost vyvlastnění, ale nikoliv k uplatnění předkupního práva. Významné plochy veřejných prostranství budou vymezeny s možností uplatnění předkupního práva.

Bylo v návrhu ÚP respektováno. ÚSES však nebyl jako VPO s možností vyvlastnění vymezen v souladu s doporučením MMR.

Asanace území

- Konkrétní požadavky nebyly zjištěny.
Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- V řešeném území nebudou navrhovány.
Bylo v návrhu ÚP respektováno.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu dle stavebního zákona, budou v návrhu ÚP Úvaly vymezeny podle potřeby. Bude uvedeno, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu bude stanovena přiměřená lhůta pro jeho vydání.

Plochy a koridory s podmínkou vydání regulačního plánu nejsou vymezovány.

- Plochy a koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn využití územní studií dle stavebního zákona, budou v návrhu ÚP Úvaly vymezeny podle potřeby. Stanovuje se podmínit územní studií nebo dohodou o parcelaci všechny navrhované rozvojové plochy nad 2 000m², které nebudou podmíněny regulačním plánem. Požadavky na obsah územní studie pro jednotlivé lokality budou v návrhu územního plánu dále blíže specifikovány.

U většiny zastavitelných ploch je vyžadována územní studie nebo dohoda o parcelaci, případně obojí současně. U některých ploch větších než 2000m² však tato podmínka, v rozporu se zadáním, není požadována z důvodu neúčelnosti. Týká se to především ploch, které jsou převzaty ze stávajícího územního plánu. V plochách jsou uzavřeny plánovací smlouvy či jsou vydána již rozhodnutí o dělení a scelování pozemků apod. Případně se jedná plochy s menší plošnou výměrou často pouze s jedním pozemkem (jedním majitelem/investorem).

Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Návrh územního plánu bude zpracován jako invariantní.

Návrh není zpracován ve variantách.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Základní požadavky a požadovaný obsah územního plánu dle zadání je dodržen.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí, vydal v rámci souhrnného vyjádření k návrhu nového zadání územního plánu Úvaly ze dne 11.8.2016 pod č.j. 109092/2016/KUSK stanovisko, ve kterém **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Úvaly na životní prostředí (tzv. SEA). Toto stanovisko je odůvodněno tím, že návrh nového zadání ÚP Úvaly neobsahuje změny oproti původnímu zadání, aby vyvolaly nutnost toho, aby vyhodnocení SEA, které bylo zpracováno v r. 2013, muselo být znovu vypracováno nebo doplňováno. Mezi stěžejní požadavky návrhu zadání patří rozšíření účelových komunikací vč. cyklostezek, nerozšiřování zastavěného území nad rámec stanovený ÚPD Úvaly, umístování ploch výroby a skladování přednostně do transformačních ploch a ne do volné krajiny. Nejsou proto očekávány střety v území z hlediska ochrany životního prostředí i veřejného zdraví.

Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny, vydal dne 2.8.2016 pod č.j. 109089/2016/KUSK/2 stanovisko, ve kterém požaduje v grafických přílohách územního plánu uvádět hranice a ochranná pásma zvláště chráněných území ve správním obvodu města. Konkrétně se jedná o přírodní rezervaci Klánovický les a přírodní památku Králičina a Povýmolí. Ochranná pásma, stejně jako vlastní zvláště chráněná území je třeba v závazné části dokumentace uvést mezi limity využití území. S ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin vázaných na vodní toky a nádrže krajský úřad upozorňuje na potřebu respektovat jejich ochranné podmínky při stanovení funkčního využití u ploch v okolí potoků a rybníků. Krajský úřad dále požaduje,

aby při zpřesňování vymezení nadregionálních prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) pořizovatel respektoval závazné vymezení prvků ÚSES podle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) a příslušnou odbornou metodiku. V případech, kdy je prvek ÚSES v kolizi se zastavěným nebo zastavitelným územím, krajský úřad požaduje provést upřesnění vymezení tak, aby byla taková kolize eliminována a byly současně zachovány funkční a prostorové parametry dotčených prvků. V neposlední řadě je také třeba zachovat při označování nadregionálních prvků ÚSES označení, které je uvedeno v ZÚR.

Krajský úřad dále sděluje podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., že **lze vyloučit** významný vliv územního plánu Úvaly, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Z uvedených stanovisek vyplývá, že vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území **se nezpracovává**.

Ostatní výše uvedené požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny jsou do územního plánu zapracovány. Limity využití území jsou v grafické části zobrazeny v koordinačním výkrese a popsány v textové části.

Další požadavky:

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB1 – Rozvojová oblast Praha

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování respektování hodnot území

V rámci řešeného území můžeme o veřejné infrastruktuře mezinárodního a republikového významu hovořit v souvislosti s železniční tratí SŽDC 011 Praha – Kolín (Č. Třebová – Ostrava/Brno). Koridor této trati je stabilizovaným územím. Ve vztahu k objektu nádraží byly vymezeny zastavitelné plochy pro zajištění potenciálu vybudování potřebného zachytného parkoviště (parkovací dům) na pozemcích bývalé vlakové vykládky (odstavné koleje a manipulační plochy, jejichž význam v souvislosti se změnou struktury zásobování sídla vymizel). V rámci prostoru nádraží se předpokládá jeho další rozvoj a kultivace ve směru návaznosti na další systémy veřejné dopravy, především autobusovou dopravu. Tento rozvoj se však vzhledem k prostorovým možnostem místa musí omezit na vymezenou stavovou funkční plochu železniční dopravy, která však zahrnuje i plochy bývalé vykládky (skladové objekty, rampy) v poloze těsně při nádražní budově.

- rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a zaborům ploch veřejně přístupné zeleně

Rozvoj obytných funkcí obecně je v řešeném prostoru výrazný a odpovídá spíše potřebám silného centra (Prahy) než potřebám plynoucím ze situace ve vlastním řešeném území. Urbanistický charakter města, kde v drtivé většině převládá individuální bydlení v rodinných domech a městských vilách, je poměrně prostorově náročný a v území relativně homogenní. Z tohoto důvodu se ve vnitřním prostoru města nachází volné plochy k rozvoji poměrně stěží a je třeba tyto plochy hledat na periferii města. Město ve velmi hrubých obrysech tvoří ucelené území jeho centrální části a poté několik samostatných, opět prostorově ucelených obytných čtvrtí jako například Radlická čtvrť a Na Slovanech. Prostor pro novou výstavbu tak byl hledán především mezi těmito zastavěnými subprostory města. Dále byly navrženy plochy pro obytnou výstavbu v prostoru pod vrchem Vinice, které vyvažují rozvržení obytné zástavby města vzhledem k jeho centru a tím podporují jeho přirozené funkce.

Prostorově sociální segregace je ve vztahu k řešenému prostoru určitou hrozbou. Aby byla tato hrozba pokud možno účinně tlumena, byly nové obytné plochy navrhovány rovnoměrně v rámci struktury města tak, aby netvořily samostatné a kompaktní celky. Lokality veřejné přístupné zeleně a veřejný prostor obecně byl návrhem tohoto územního plánu respektován. Naopak je jádrovou vlastností návrhu tohoto územního plánu kultivace veřejného prostoru města a jeho rekreačních oblastí – v souvislosti se zajištěním potenciálu pro tento rozvoj byla navržena celá řada ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství.

- nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch

Ve vztahu k lokalitám charakteru brownfields a dalším nevyhovujícím lokalitám (areál bývalého cukrovaru) bylo navrženo vhodné funkční řešení a tato lokalita je vedena jako lokality přestavby.

- řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch, účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady

Při hledání řešení možnosti rekultivace a revitalizace areálu bývalého cukrovaru byly možnosti rozvoje stanoveny jako otevřenější – funkční charakter umožňuje škálu využití od obytných funkcí až po komerční funkce, jakými mohou být služby, maloobchod, administrativa apod.

Materiálové toky obecně se v řešeném prostoru omezují prakticky pouze na silniční dopravu. Z tohoto důvodu byla v souvislosti s rozvojem výrobních funkcí v jihovýchodní části města vymezena lokalita Z.29 a Z.30, které podmiňují realizaci řady návrhových lokality funkčního charakteru výroby a skladování. Tím je účinně zabráněno potenciálnímu zvýšení nákladní dopravy po komunikaci III/10168 a II/101 ve vnitřních částech města.

Schéma nakládání s odpady se nemění.

- zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center

Centrum Úval, jež je tvořeno zástavbou kolem náměstí Arnošta z Pardubic, je v urbanistické struktuře města umístěno ve značně vychýlené pozici. V rámci snahy o podporu atraktivity tohoto prostoru byly navrženy odpovídající funkční lokality v jeho okolí (lokality funkcí PV, OS), dále byly vymezeny nové zastavitelné lokality pod vrchem Vinice, které do jisté míry sníží vychýlení centra města

vzhledem ke skutečnému centru osídlení a v neposlední řadě byl založen potenciál k logickému trasování rekreačních trajektorií, zahrnujících i centrum Úval (rekreační trajektorie kolem toku Výmoly).

- ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny

Krajina a její rekreační potenciál je návrhem tohoto územního plánu respektován a v pozitivním smyslu rozvíjen. Zábor krajiny k nové výstavbě se důsledně vyhýbá veřejně přístupné zeleni. Rekreační potenciál krajiny je podpořen řadou opatření i návrhem konkrétních ploch veřejné zeleně či veřejného prostranství tak, aby mohly vzniknout logická, atraktivní a ucelená rekreační trajektorie. Byla vyvinuta snaha o vytvoření potenciálu k odstranění některých negativních souvislostí s rekreačním zázemím města a jeho dostupností.

Úkoly pro územní plánování:

- Při respektování republikových priorit (zejména uvedených v článku 19 /vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch/, článku 22 /vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu/, článku 24 /vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury/ a článku 27 /vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území/ dle PÚR 2008) územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy

Tyto úkoly byly obecně respektovány a byly implementovány vzhledem k jedinečnosti řešeného území do struktury návrhu tohoto územního plánu.

Upřesnění požadavků vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace

Silnice I.třídy

- Přeložka Silnice I/12 - navazuje ve směru od Prahy na Štěrboholskou radiálu ve čtyřpruhovém uspořádání jižně od Běchovic a Újezdu nad Lesy až po napojení na svou dnešní trasu za Úvaly.
- Přeložka silnice II/101 - koridor této přeložky byl vymezen ve vydaných ZÚR, územní plán města Úvaly jej bude plně respektovat.

Silnice I.,II, a III. třídy

- Bude respektována stávající silniční síť.

Vodovod

- Z VDJ Rohožník vede řad do obcí Dobročovice (odbočka do Květnice a Radlické čtvrti Úval) a Škvorce. Zde je vybudován VDJ Škvorec, z něhož vede přívodní řad přes Úvaly do obcí Tuklaty, Rostoklaty a N. Ves II. Provéřit a případně využít další informace týkající se vedení přivaděče a napájení vodovodní sítě.

Plynovod

- Rozvoj plynovodné sítě VTL se předpokládá hlavně v lokalitách plánované výstavby.
- Bude respektována stávající trasa VVTL podél silnice Dobročovice – Úvaly.

Uvedené požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu byly respektovány a do návrhu ÚP příslušným způsobem zapracovány.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podklad, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- Územně analytické podklady pro území města Úval jsou součástí zpracovaných územně analytických podkladů pro správní území ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, které povinně zpracovává a průběžně aktualizuje úřad obce s rozšířenou působností. 3. úplná aktualizace proběhla v r. 2014, v současné době je pořizována úplná aktualizace k r. 2016. Návrh územního plánu bude respektovat platné limity území vycházející z územně analytických podkladů a požadavky na uplatnění územních limitů v rámci projednání nového zadání územního plánu.

Návrh územního plánu plně respektuje a v části faktické se opírá o územně analytické podklady vypracované k dotčenému území.

Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

- Základní koncepce rozvoje města bude vycházet ze současně platného územního plánu sídelního útvaru města Úvaly (dále ÚPnSÚ Úvaly) včetně jeho změn. Cílem nového územního plánu je zejména zkvalitnění bydlení ve městě (stávajícího i nově navrhovaného), zklidnění dopravy v centru města, více zeleně do ulic a veřejných prostor, a podpora volnočasových aktivit – vycházkové trasy – cesty pro pěší, cyklistické stezky. V návrhu územního plánu budou

navrženy takové plošné a prostorové regulativy, které zachovají, případně zkvalitní stávající urbanistický ráz města.

- Požadavek na stanovení pořadí prováděných změn v území – stanovit etapizaci a podmíněnost, aby nedocházelo k nekontrolovanému růstu města směrem do krajiny a k deficitům v kapacitě a kvalitě veřejné infrastruktury.
- Požadavek na ochranu a rozvoj kulturních a přírodních hodnot území z hlediska památkové péče a ochrany přírody a životního prostředí.
- Požadavek na rozšíření sítě hlavních účelových komunikací zajišťující zlepšení prostupnosti krajiny, včetně cyklostezek.
- Požadavek na ochranu nezastavěného území a určení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území.
- Požadavek na nerozšiřování zastavěného území nad rámec stanovený v dosud platném ÚPnSÚ Úvaly.
- Požadavek na prověření stávajících zastavitelných ploch a jejich změnu na nezastavitelné plochy.
- Požadavek na koordinaci veřejných a soukromých záměrů změn v území.
- Požadavek na zohlednění pozemků s platným územním rozhodnutím a zpracovanými a zaevidovanými územními studiemi v zastavitelných plochách a v zastavěném území. Požadavek na nové prověření jednotlivých záměrů fyzických a právnických osob, které nejsou ve střetu s celkovou koncepcí rozvoje města Úvaly.
- Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní, požární ochrany.
- Požadavek na umísťování ploch výroby a skladování přednostně do transformačních ploch a neumisťování do volné krajiny.
- Požadavek na větší míru ozelenění ulic.

Návrh územního plánu je v rámci možností ztotožněn s výše uvedenými požadavky na rozvoj území města.

- V územním plánu je třeba vyřešit následující urbanistické, dopravní a hygienické závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:
 - **Problémy v území (dle rozboru udržitelného rozvoje):**
 - Urbanistické problémy
 - Rozsáhlý brownfield – území bývalé masny, bývalého cukrovaru a bývalé parketárny - navrhnout revitalizaci.
 - Dopravní problémy
 - Negativní vlivy silniční dopravy v zástavbě – bezpečnost, hluk, exhalace, vibrace.
 - Neexistence uceleného systému cyklistických tras.
 - Bariéry pohybu pěších přes silnici I/12.
 - Nedostatek parkovacích míst v centru Úval a v Jiráskově ulici (železniční stanice).
 - Problematický průjezd ulicí Komenského.

- Problémy technické infrastruktury
- Prověřit kapacitu ČOV a vodovodu s ohledem na vymezení budoucích zastavitelných ploch.

- Hygienické problémy
- Hlukové a světelné emise v okolí železnice.

- Problémy ekologické
- Směr propojení regionálních biokoridorů – upřesnit a v případě vedení přes zastavěné území nebo zastavitelné plochy navrhnout jiné trasování.

- **Střety záměrů v území:**
 - střety záměrů další zástavby s třídami ochrany půdy I. a II.,
 - střety záměrů další zástavby s ochrannými pásmy technické a dopravní infrastruktury,
 - střety záměrů další zástavby se zájmy ochrany přírody,
 - střety záměrů s kapacitními možnostmi infrastruktury.

Návrh územního plánu ve své koncepci v rámci možností zavádí taková řešení a opatření, která povedou ke zmírnění či úplného odstranění výše zmíněných identifikovaných slabých stránek a hrozeb.

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

Územní plán záležitosti nadmístního významu, které nejsou v ZÚR SK, nevymezuje.

d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh územního plánu nebyl řešen ve variantách. Základní schéma pro návrh územního plánu tvoří v souladu s požadavky zadání platný územní plán (ÚPnSÚ Úvaly). Téměř celé schéma návrhu zastavitelných ploch vychází z tohoto dokumentu, ve kterém byl již zábor ZPF příslušným způsobem zpracován. Rozsah rozvojových ploch je značný a odpovídá rozvoji menšího subcentra (Úvaly) v oblasti výrazně ovlivněné silným centrem (Prahou).

Možnosti rozvoje řešeného území jsou mimo jiné zachyceny i nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SK). Proměna historicky relativně soběstačného sídla (především ve struktuře činností – obytných/hospodářských/kulturních) v subcentrum velkého sídla v bezprostřední blízkosti s vynikající dopravní vazbou je doprovázena ztrátou některých specifík (ve prospěch velkého centra) a funkčním ustálením především v obytné oblasti s doprovodnými službami a rekreací. S tím je spojen i tlak na změnu způsobu využívání krajiny, jež má tímto tendenci ztrácet svoji původní zemědělsko – výrobní funkci především v polohy rekreační.

Některé plochy změn jsou vymezeny na půdách třídy ochrany I a II. Odůvodnění jejich vymezení je popsáno v kapitole II.2.e).

Do struktury předpokládaného záboru ZPF nebyly zařazeny plochy vymezené pro prvky ÚSES. Ty jsou dostatečným způsobem popsány v kapitole I.1.e), případně v kapitole I.1.g).

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje činí 126 ha. Celkový přehled jednotlivých lokalit k rozvoji s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku je uveden v následující tabulce.

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalý travní porost	I	II	III	IV	V	
Z.01	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	0,7016	0,7016							0,7016		0,7016
Z.02	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	3,2029	3,2029							3,2029		3,2029
Z.04	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	0,2111	0,2111							0,2111		0,2111
Z.05	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	2,1403	2,1403						2,1403			1,2596
Z.09	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	1,3303	1,3303						1,3303			
Z.13	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	0,2922	0,2922				0,2922					
Z.16	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	1,6893	1,6893						0,0281	1,6612		
Z.17	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	0,2633		0,1712		0,0921			0,2633			
Z.18a	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	10,9662	10,9662				2,8748	3,4064	3,8494	0,8356		
Z.22	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské	7,6342	7,3047		0,3295		7,6342					6,2632
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské celkem		28,4314										
Z.49	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	0,3063	0,3063				0,3063					
Z.48	REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,0999				0,0999			0,0999			
Z.18b	BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	0,9727	0,9727				0,4798	0,1928	0,3001			
Z.38	OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura	1,6683	1,5608			0,1075		1,5459			0,1224	1,6683
Z.15	OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední	0,512	0,512						0,512			
Z.24	OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední	2,1349	2,1349						0,7506		1,3843	1,8443
Z.25	OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední	1,3486	1,3486						1,3486			
OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední celkem		3,9955										
Z.23	OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělových. a sportovní zařízení	1,3283	1,3283				1,3283					1,2294
Z.34	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst	0,8003	0,8003					0,8003				
Z.37	SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst	2,9945	2,9945				0,0749	2,5097			0,4099	2,9945
SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst celkem		3,7948										
Z.07	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	0,9459			0,6784	0,2675			0,3445	0,6014		
Z.21	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	2,7764	2,7764				0,0152		0,0202		2,741	
Z.33	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	10,0435	10,0435					3,5348	4,545	1,9637		
Z.36	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	2,1105	2,1105					2,1105				2,0614
Z.39	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	4,3117	4,3117				0,0613	2,2911	1,9593			
Z.45	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	11,7603	11,7603				6,6027	2,6397			2,5179	11,4101
SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské celkem		31,9483										
Z.29	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,0833	0,0833						0,0833			
Z.30	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,4617	0,4617						0,1675		0,2942	0,3442
Z.41a	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,9877	0,9877				0,9877					
Z.41b	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	1,3616	1,3616				0,7462	0,6154				0,3776
Z.41c	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	2,0184	2,0184				0,7175		1,3009			
Z.42a	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	4,3194	4,3194				4,3194					0,0988
Z.42b	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,9457	0,9457				0,4376	0,1694	0,3387			
Z.42c	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	4,3933	4,107			0,2863		4,3324			0,0609	4,3585
Z.42d	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	8,311	8,311				0,3103		5,5147	1,2016	1,2844	8,259

Z.43a	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,0461	0,0461					0,0004	0,0457			
Z.43b	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,054	0,054					0,054				
Z.43c	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,0164	0,0164					0,0164				
Z.44a	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,1721	0,1721					0,0652		0,1069	0,1721	
Z.44b	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,3131	0,285		0,0281			0,0856		0,2275	0,2032	
Z.44c	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,3118	0,3118					0,11		0,2018	0,2464	
Z.44d	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,3384	0,3384					0,0405		0,2979	0,1481	
Z.50	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,1247	0,0204		0,1043		0,1247					
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční celkem		24,2587										
Z.31	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA s. a z. pro nakládání s odpady	1,5227	1,5227					0,0009		1,5218	1,4646	
Z.26	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	4,5101	4,5101					2,5733		1,9368	3,4229	
Z.27	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	1,3481	1,3481					0,4282		0,9199	1,3481	
Z.28	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	2,606	2,606					2,2444		0,3616	2,606	
Z.32	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	5,0421	5,0421					3,8503		1,1918	4,9927	
Z.40	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	7,451	7,451			2,5261		2,3		2,6249	7,451	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční celkem		20,9573										
Z.03	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	0,1204	0,1204						0,1204		0,1204	
K.06	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	0,7744	0,7744					0,7744			0,7744	
K.07	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	1,8984	1,8984			0,2643		1,6341				
K.09	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	1,5379	1,5379			1,5379						
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň celkem		4,2107										
K.04	ZELEŇ ochranná a izolační	0,3682	0,3682					0,3309	0,0373			
K.12	ZELEŇ ochranná a izolační	0,1608	0,1608					0,1608				
K.13a	ZELEŇ ochranná a izolační	0,1872	0,1872				0,1872				0,1382	
K.13b	ZELEŇ ochranná a izolační	0,4888	0,4888				0,2967	0,1921				
K.14	ZELEŇ ochranná a izolační	0,1154	0,1154					0,1154			0,0851	
ZELEŇ ochranná a izolační celkem		1,3204										
K.02	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	0,8306			0,8306		0,8306					
K.11	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	0,2171			0,2171	0,0012	0,2159					
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ celkem		1,0477										
ZÁBOR ZPF CELKEM		125,9834	122,7709	0,1712	1,0079	2,0334	31,5179	25,8035	39,8736	10,5825	18,2059	69,4577
Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF	orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalý travní porost	I	II	III	IV	V	Investice do půdy

Zábor PUPFL

Návrh územního plánu vymezuje plochu pro veřejně prospěšnou stavbu s funkčním využitím DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční, která zasahuje na lesní pozemky. Celková výměra předpokládaného záboru PUPFL je 0,2207 ha.

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

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

bod a) vyhodnocení s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro předmětné území je zpracována následující nadřazená územně plánovací dokumentace:

- Politika územního rozvoje ČR
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Vyhodnocení je dále zpracováno v textové části odůvodnění Návrhu územního plánu Úvaly.

bod b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán Úvaly je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území.

bod c) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Úvaly pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jeho pořizování 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.

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

bod d) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Toto vyhodnocení bude doplněno pořizovatelem ÚP na základě výsledků projednání tohoto návrhu územního plánu Úvaly.

b) 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 se na základě výše uvedených stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na ŽP nezpracovává.

c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení se na základě výše uvedených stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na ŽP nezpracovává.

d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení se na základě výše uvedených stanovisek orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na ŽP nezpracovává.

e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obecné zdůvodnění přijatého řešení

Návrh územního plánu nebyl řešen ve variantách. Přijaté řešení odpovídá průsečíku ekonomických a společensko-kulturních nároků na řešené území a jeho rozvoj. Tyto nároky byly navzájem koordinovány a usměrňovány kolektivem autorů tohoto územního plánu a dále pak nároky jednotlivých dotčených orgánů státní správy a nadřazené územně plánovací dokumentace.

Výše jmenované kategorie nároků na území se nachází v nějakém reálném stavu, který s sebou v souvislostech téměř vždy nese nějaká pozitiva a negativa. Snahou bylo tato negativa tlumit a naopak podporovat pozitivní souvislosti. Územní plán umožňující kvalitně koordinovaný rozvoj je základním nástrojem pro nápravu nežádoucích jevů v území a pro další kvalitní rozvoj.

Obecná koncepce územního plánu vychází z platného ÚPnSÚ Úvaly. Ta byla přehodnocena v rámci požadavků zadání, požadavků na území plynoucích z PÚR a ZÚR Sk, z požadavků ÚAP a nakonec autorským názorem na danou problematiku.

Návrh územního plánu rozvíjí obytné funkce města, která je nosnou linkou celého sídla. Absolutní vymezení tohoto rozvoje odpovídá potřebám samotného města Úvaly a dále pak potřebám velkého osídlení v těsné vazbě na řešené území – hl. m. Prahy. Společně s návrhem obytných funkcí byla vymezena řada opatření, jež mají za úkol posílit vazbu sídla jako celku na velmi kvalitní rekreační zázemí v okolní krajině (Škvorecká obora, Klánovický les, Vinice). Spolu s tím byla vymezena řada opatření ke zlepšení prostřední vnitřního prostoru města – zejména s přihlédnutím k veřejným

prostorům a plochám veřejné zeleně. Návrh částečně redukuje plochy pro bydlení oproti původnímu ÚPnSÚ.

Komplexní zdůvodnění vzhledem k jednotlivým vymezeným lokalitám nově zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Zastavitelné plochy:

Z.01 - zastavitelná plocha v jižní části místní části Horoušánky

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 1,2 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 10 RD

Oproti původnímu ÚPnSÚ je plocha značně redukována. Jako zastavitelná plocha je ponechán pouze pás pro jednu řadu domů podél stávající ulice. Plocha, z pohledu infrastruktury, racionálně doplňuje stávající zástavbu. V ploše je požadována dohoda o parcelaci.

Z.02 - zastavitelná plocha v jižní části místní části Horoušánky

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 3,2 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 34 RD

Plocha je převzata s ÚPnSÚ. V lokalitě již bylo započato s projektovou dokumentací na výstavbu.

Z.03 - plocha v jižní části místní části Horoušánky

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

orientační výměra lokality: 0,1 ha

Plocha je vymezena pro doplnění veřejné vybavenosti v okolí lokality, konkrétně pro zřízení dětského hřiště. Tento záměr je v ÚP zařazen jako veřejně prospěšná stavba (VPS).

Z.04 - zastavitelná plocha v severní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 0,2 ha

předpokládaná kapacita lokality: 1 RD

Plocha ukončuje zástavbu podél silnice II/101 na severu Úval. V lokalitě je povolena (lokální podmínkou) výstavba pouze jednoho RD.

Z.05 - zastavitelná plocha v severní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 2,1 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 15 RD

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Nová zastavitelná plocha leží v proluce urbanistické struktury ležící západně od silniční komunikace II/101 a východně od Klánovického lesa. Obytné struktury v tomto prostoru mají obecně velmi dobré rekreační zázemí (Klánovický les). Lokalita přirozeným způsobem rozvíjí obytné

struktury města a neohrožuje jeho kvality (přírodní, kulturní). V lokalitě je dále nutno vymezit plochu veřejného prostranství o minimální velikosti 1000m². V ploše je požadována dohoda o parcelaci.

Z.07 - zastavitelná plocha v severní části Úval

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 2,7 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 22 RD

Lokalita byla schematicky převzata ze schválené koncepce minulého územního plánu (ÚPnSÚ Úvaly). Vymezení této lokality je logické, neboť se jedná o proluku v jinak zastavěném okolním prostředí města. Z jihu k lokalitě přiléhá plocha s charakterem přestavby (P.02) a ze severu je obklopena funkčně totožnou reálnou strukturou města. Vymezení této lokality je vhodné i z ekonomických důvodů - vyvolané požadavky na změny v technické infrastruktuře města jsou v této souvislosti minimalizovány. V lokalitě je dále nutno vymezit plochu veřejného prostranství o minimální velikosti 1000m². V ploše je požadována územní studie.

Z.08 - zastavitelná plocha v severní části Úval

funkční využití: TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě

orientační výměra lokality: 0,2 ha

Lokalita vymezená v souvislosti se zajištěním potenciálu pro rozvoj (respektive rozšíření) stávající ČOV. Ta je dostatečné dimenze pro obsluhu stávajícího fondu s mírnou rezervou pro rozvoj, nicméně realizace celkového rozsahu rozvojových ploch vyžaduje podstatné zvýšení její kapacity.

Z.09 - zastavitelná plocha v severní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 1,3 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 12 RD

Jedná se o vhodné doplnění proluky v jinak zastavěném okolním prostředí města. Vymezení této lokality je vhodné i z ekonomických důvodů - vyvolané požadavky na změny v technické infrastruktuře města jsou v této souvislosti minimalizovány a v rámci výstavby dojde k propojení uliční sítě sousední zástavby. Toto propojení je vymezeno jako VPS. V ploše je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.10 - zastavitelná plocha v severní části Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední

orientační výměra lokality: 1,4 ha

Zastavitelná plocha ležící v prostoru bývalé nakládky železniční stanice Úvaly u Prahy. Lokalita představuje ideální příležitost k rozvoji potřebných struktur (parkoviště/parkovací dům) v návaznosti na tento přestupní uzel. V lokalitě je umožněno budování komerčních zařízení lokálního významu. V ploše je požadována územní studie. Tento záměr je v ÚP zařazen jako veřejně prospěšná stavba (VPS).

Z.11 - zastavitelná plocha v severní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 0,2 ha

předpokládaná kapacita lokality: 2 RD

Lokalita byla převzata ze schématu daném předchozím územním plánem (ÚPnSÚ Úvaly). Lokalita je vymezována v již zastavěném území města – nevznikají tak výraznější nároky na zajištění dopravního či technického napojení lokality. Vzhledem ke skutečnosti, že niva údolí říčky Výmola je významným krajinným prvkem ze zákona, byla ustanovena lokální podmínka omezující možnost zástavby lokality. V ploše je požadována dohoda o parcelaci.

Z.12 - zastavitelná plocha navazující na zastavěné území západně od Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 3,4 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 70 bytových jednotek

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Návrh této plochy logicky využívá volného trojúhelníkového prostoru v urbanistické struktuře města v jeho západní části mezi silniční komunikací II/101, ulicí Pražskou a stávající západní hranou městské zástavby Úval. Od silniční komunikace II/101 je lokalita chráněna návrhovou izolační zelení. Obytné struktury navržené v této části města mají velmi dobře přístupné kvalitní rekreační zázemí – Klánovický les. V lokalitě je umožněna výstavba řadových RD a dvojdomů v maximálně 30% její plochy (dáno lokální podmínkou). V lokalitě již bylo započato s projektovou dokumentací na výstavbu.

Z.13 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 0,3 ha

předpokládaná kapacita lokality: 4 RD

V lokalitě je evidován záměr na čtyři RD. Lokalita navazuje z jihu na stávající obytnou strukturu v zastavěném území. Pro plochu je stanovena lokální podmínka.

Z.14 - zastavitelná plocha západně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra lokality: 0,4 ha

Lokalita vymezovaná z důvodu zajištění potenciálu pro nápravu nevyhovujícího křížení silniční komunikace I/12, II/101 a ulice Pražská. V současném stavu se jedná o atypickou, z dopravního hlediska těžko čitelnou křižovatku. Předpokládá se vybudování kruhové křižovatky. Tento záměr je v ÚP zařazen jako veřejně prospěšná stavba (VPS).

Z.15 - zastavitelná plocha západně od Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední

orientační výměra lokality: 0,5 ha

Plocha vymezená pro možnost umístění prodejny - doplnění služeb v navrhované obytné zástavbě.

Z.16 - zastavitelná plocha navazující na zastavěné území západně od Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 1,7 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 16 RD

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly) v redukované míře - plocha byla zmenšena. Návrh této plochy logicky využívá volného trojúhelníkového prostoru v urbanistické struktuře města v jeho západní části – mezi silnicí I/12, ulicí Pražskou a současnou západní hranou zástavby města. Tato zastavitelná plocha je od komunikace I/12 chráněna pásem izolační zeleně. Obytné struktury v této části Úval mají v bezprostřední blízkosti velmi kvalitní rekreační zázemí (Škvorecká obora, Klánovický les). Lokalita těsně přiléhá k definovanému zastavěnému území města. V ploše je požadována územní studie.

Z.17 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 0,9 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 9 RD

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly) v redukované míře - plocha byla zmenšena. Lokalita má poměrně dobrou docházkovou dostupnost do centra města, zejména pak na nádražní terminál. Plocha doplňuje řadu domů u jižní strany ulice Prokopa Velikého. Je zde zcela bezproblémové napojení na infrastrukturu. V území je požadována dohoda o parcelaci.

Z.18a, Z.18b - zastavitelná plocha ve východní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské, BYDLNÍ V BYTOVÝCH DOMECH

orientační výměra lokality: 12,2 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 139 RD, 2 BD

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Důvodem k vymezení této lokality je její ideální morfologický charakter (mírné svahy orientované na jih) a ideální dostupnost do centra, byť s určitým výškovým rozdílem. Lokalita se rozprostírá jižně od návrší Vinice, se zastavěným územím města přímo souvisí svoji jižní hranicí. V lokalitě bude vyčleněno minimálně 7000m² pro plochy veřejných prostranství. Vymezení lokality vyvažuje kompozici obytných struktur ve vztahu k centru města. V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.20 - zastavitelná plocha ve východní části Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

orientační výměra lokality: 0,5 ha

Lokalita veřejného prostoru v tomto místě vhodně doplní funkce občanského vybavení v bezprostřední blízkosti (školská zařízení, městský úřad, maloobchod v centrální části města – náměstí) a kvalitativně pozitivně posune rekreační potenciál trajektorie toku Výmoly jako celku. Lokalita je vymezena na pozemku města, není tedy důvod vymezovat v její souvislosti VPS.

Z.21 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 2,8 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 26 RD

Nová zastavitelná plocha je navrhována v přímé návaznosti na vymezené zastavěné území a rozkládá se v proluce mezi tělesem silniční komunikace III/101215 a obytnou zástavbou nad údolím Výmoly. Jižně od lokality směrem do otevřené krajiny je umístěna plynová regulační stanice. Lokalita přirozeným způsobem aronduje zastavěné území města. V rámci lokality bude zřízeno pěší a cyklistické propojení ulice Dobročovická a lesu západně od lokality. V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.22 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 10,8 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 98 RD

Základní schéma této zastavitelné plochy bylo převzato z předchozího územního plánu města. Plocha leží v lokalitě Radlické čtvrti – při její východní hraně. Lokalita tvoří pás podél východní hrany Radlické čtvrti. Přirozeným způsobem vyplňuje proluku ve vymezeném současně zastavěném území a přispívá k větší intenzitě využití vnitřních prostor a města.

Z.23 - zastavitelná plocha v jihozápadní části Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení

orientační výměra lokality: 1,3 ha

Plocha je vymezená pro možnost umístění sportoviště a hřiště v návaznosti na navrhovanou výstavbu v radlické čtvrti. Plocha je vymezena na půdách třídy ochrany I. Avšak veřejný zájem občanského vybavení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF nejvyšších tříd ochrany (ve smyslu ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF). Veřejným zájmem je nutnost zajištění sportovně rekreační plochy pro danou stávající a rozvojovou část města - Radlickou čtvrť. Tuto potřebu není možné řešit na jiném místě a není možné ani uvažovat s docházkou k jiným plochám pro sport a rekreaci ve městě vzhledem k velké vzdálenosti a potřebě překonávat rušnou komunikaci, jež odděluje Radlickou čtvrť od centra Úval. Velikost plochy pro tento záměr (občanské vybavení) odpovídá velikosti spádového území. Plocha vyplňuje prostor mezi zástavbou v lokalitě Z.22 a plánovaným silničním obchvatem. Tato poloha by nebyla součástí ucelených polností a nebyla by vhodná k intenzivnímu zemědělskému hospodaření.

Z.24 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední

orientační výměra lokality: 2,1 ha

Plošné vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Jedná se o jednu z lokalit vymezujících rozsáhlé plochy v jihozápadním prostoru města. Tyto plochy jsou vymezovány jako zastavitelné plochy nutné k vyváženému růstu města. Situovány jsou na terénní hranu tvořící vůči struktuře města přirozenou bariéru. Výstavba v lokalitě je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a zřízením křižovatky v ploše Z.29. V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.25 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední

orientační výměra lokality: 1,3 ha

Plošné vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Jedná se o jednu z lokalit vymezujících rozsáhlé plochy v jihozápadním prostoru města. Tyto plochy jsou vymezovány jako zastavitelné plochy nutné k vyváženému růstu města. Situovány jsou na terénní hranu tvořící vůči struktuře města přirozenou bariéru. Výstavba v lokalitě je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a zřízením křižovatky v ploše Z.29. V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.26 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
orientační výměra lokality: 4,5 ha

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Jedná se o jednu z lokalit vymezujících rozsáhlé plochy v jihozápadním prostoru města. Tyto plochy jsou vymezovány jako zastavitelné plochy nutné k vyváženému růstu města. Situovány jsou na terénní hranu tvořící vůči struktuře města přirozenou bariéru. Výstavba v lokalitě je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a zřízením křižovatky v ploše Z.29. V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.27 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
orientační výměra lokality: 1,3 ha

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Jedná se o jednu z lokalit vymezujících rozsáhlé plochy v jihozápadním prostoru města. Tyto plochy jsou vymezovány jako zastavitelné plochy nutné k vyváženému růstu města. Situovány jsou na terénní hranu tvořící vůči struktuře města přirozenou bariéru. Výstavba v lokalitě je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a zřízením křižovatky v ploše Z.29. V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.28 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
orientační výměra lokality: 2,6 ha

Vymezení této lokality bylo převzato ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Jedná se o jednu z lokalit vymezujících rozsáhlé plochy v jihozápadním prostoru města. Tyto plochy jsou vymezovány jako zastavitelné plochy nutné k vyváženému růstu města. Situovány jsou na terénní hranu tvořící vůči struktuře města přirozenou bariéru. Výstavba v lokalitě je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a zřízením křižovatky v ploše Z.29. V území je požadována územní studie a dohoda o parcelaci.

Z.29 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval
orientační funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
výměra lokality: 0,2 ha

Navrhovaná plocha má zajistit kultivované dopravní připojení přilehlých rozvojových lokality výroby a skladování a občanského vybavení. Realizací tohoto dopravního připojení a navazující plochy dopravy (lokalita Z.30, DS) je také podmíněna realizace návrhových struktur v řadě těchto lokalit.

Z.30 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra lokality: 0,5 ha

Lokalita navrhovaná v souvislosti se zajištěním dopravního přístupu k rozvojovým lokalitám výroby a skladování vymezených v bezprostřední blízkosti. Její realizací je realizace řady těchto ploch podmíněna. Lokalita má mimo jiné zajistit dopravní koridor pro výrobní funkce nekolidující s obytnými funkcemi města. Funkce tohoto koridoru se ještě umocní vybudováním přeložky I/12.

Z.31 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

orientační výměra lokality: 1,5 ha

Plocha pro zřízení sběrného dvora pro obsluhu Úval. Umístění záměru v této ploše je vhodné zejména z hlediska bezproblémového dopravního napojení na budoucí přeložku I/12. V území je požadována územní studie.

Z.32 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl

orientační výměra lokality: 5,3 ha

Vymezení této lokality bylo převzato, v redukované míře) ze schválené koncepce předcházejícího územního plánu města Úvaly (ÚPnSÚ Úvaly). Plocha je zahrnuta v územní studii Úvaly - Hostín. Výstavba v lokalitě je podmíněna realizací dopravního obchvatu v lokalitě Z.42.

Z.33 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 10,0 ha

předpokládaná kapacita lokality: viz níže

Zastavitelná plocha určená k rozvoji individuálního trvalého bydlení. Lokalita je rámcově převzata z předchozího platného územního plánu ÚPnSÚ Úvaly. Tato lokalita je spolu s dalšími součástí rozsáhlého developerského záměru při jižní hraně zastavěného území Úval. Na celou tuto oblast byla vypracována územní studie Úvaly – Hostín, registrovaná pod č. 57499331.

Z.34 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst

orientační výměra lokality: 1,8 ha

předpokládaná kapacita lokality: viz níže

Zastavitelná plocha určená k rozvoji obytné funkce s vyšším stupněm občanské vybavenosti, zejména pak v parteru obytných objektů. Lokalita je rámcově převzata z předchozího platného územního plánu ÚPnSÚ Úvaly. Tato lokalita je spolu s dalšími součástí rozsáhlého developerského záměru při jižní hraně zastavěného území Úval. Na celou tuto oblast byla vypracována územní studie Úvaly – Hostín, registrovaná pod č. 57499331. Zároveň je v lokalitě vydáno platné územní rozhodnutí o umístění stavby. Plocha této lokality představuje centrální část celého zamýšleného projektu - Hostinské náměstí.

Z.35 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské

orientační výměra lokality: 1,2 ha

předpokládaná kapacita lokality: viz níže

Lokalita je prakticky v totožných intencích převzata z předchozího platného územního plánu města Úvaly. Lokalita je součástí širšího developerského záměru na vybudování celého sídelního okrsku při jižní hraně města. Centrem tohoto celku má být „Hostinské náměstí“, alokované do prostoru nynějšího vstupu silniční komunikace II/101 do zastavěného území města. Lokalita se nachází ve východní části plánované výstavby při silnici III/10168 a rozvíjí především obytné funkce s lokálním občanským vybavením v parteru objektů. Ve zpracované územní studii je tato lokalita součástí obytné čtvrti s názvem „Stoletá“.

Z.36 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 2,1 ha

předpokládaná kapacita lokality: viz níže

Zastavitelná plocha určená k rozvoji různého typu individuálního bydlení. Lokalita je převzata z předchozího platného územního plánu ÚPnSÚ Úvaly. Tato lokalita je spolu s dalšími součástí rozsáhlého developerského záměru při jižní hraně zastavěného území Úval. Na celou tuto oblast byla vypracována územní studie Úvaly – Hostín, registrovaná pod č. 57499331. Lokalita zahrnuje celou plánovanou obytnou čtvrť „Dvorečky“, jež má přímou návaznost na centrální části celého plánovaného komplexu.

Z.37 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst

orientační výměra lokality: 3,0 ha

předpokládaná kapacita lokality: viz níže

Zastavitelná plocha určená k rozvoji zejména individuálního bydlení. Lokalita je rámcově převzata z předchozího platného územního plánu ÚPnSÚ Úvaly. Tato lokalita je spolu s dalšími součástí rozsáhlého developerského záměru při jižní hraně zastavěného území Úval. Na celou tuto oblast byla vypracována územní studie Úvaly – Hostín, registrovaná pod č. 57499331. Lokalita představuje centrální část plánované obytné čtvrti „Stoletá“.

Z.38 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura

orientační výměra lokality: 1,7 ha

Plocha vymezená pro umístění svazkové školy, jež má zajistit dostatečnou kapacitu pro rozvoj města.

Z.39 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 4,8 ha

předpokládaná kapacita lokality: viz níže

Zastavitelná plocha určená k rozvoji různého typu individuálního bydlení. Lokalita je převzata z předchozího platného územního plánu ÚPnSÚ Úvaly. Tato lokalita je spolu s dalšími součástí rozsáhlého developerského záměru při jižní hraně zastavěného území Úval. Na celou tuto oblast byla vypracována územní studie Úvaly – Hostín, registrovaná pod č. 57499331. Lokalita zahrnuje celou plánovanou obytnou čtvrť „Finsko“.

Předpokládaná celková kapacita pro obytné lokality obsažené v územní studii Úvaly - Hostín: cca 2758 obyvatel.

Z.40 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl

orientační výměra lokality: 7,6 ha

Lokalita byla schematicky převzata ze schválené koncepce minulého územního plánu (ÚPnSÚ Úvaly), respektive jeho pozdější změny. V lokalitě se předpokládá rozvoj hospodářských a průmyslových složek v odpovídajících intencích – zejména takových, které nebudou nadměrně zatěžovat obytné okolí, jehož kvalitu je nutné sledovat prioritně. Lokalita je vymezována pro zajištění odpovídajícího zaměstnaneckého potenciálu v návaznosti na uvažované obytné plochy. Na tuto lokalitu společně s lokalitou Z.45 je vypracována a zaregistrována územní studie Úvaly – Hostín etapa II. Výstavba v lokalitě je podmíněna realizací dopravního obchvatu v lokalitě Z.42.

Z.41a - zastavitelný koridor východně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra koridoru: 1,0 ha

Z.41b - zastavitelný koridor východně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra koridoru: 1,4 ha

Z.41c - zastavitelný koridor východně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra koridoru: 2,3 ha

Lokality Z.41a až Z.41c jsou vymezeny za účelem zajištění dostatečného potenciálu pro záměr přeložky II/101. Koridor je vymezen v pásu odpovídajícímu ochrannému pásmu komunikace daného typu (tj. 25m od vozovky na každou stranu). Jedná se o lokalitu, jejíž vymezení je přímo vyžadováno nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací (ZÚR Sk).

Z.42a - zastavitelný koridor jižně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra koridoru: 4,3 ha

Z.42b - zastavitelný koridor jihovýchodně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra koridoru: 0,9 ha

Z.42c - zastavitelný koridor jihovýchodně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra koridoru: 5,2 ha

Z.42d - zastavitelný koridor jihovýchodně od Úval

funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

orientační výměra koridoru: 8,5 ha

Lokality Z.42a až Z.42d jsou vymezeny z důvodu záměru vybudování přeložky silniční komunikace I/12. Dimenze koridoru odpovídají návrhové komunikaci a jejího ochranného pásma (50m od osy přilehlého pásu komunikace). Vymezení této lokality je vyžadováno nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (ZÚR Sk).

Z.43a - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,1 ha

Z.43b - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční

Z.43c - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,1 ha

Lokality Z.43a až Z.43c jsou vymezeny z důvodu záměru realizace přeložky I/12 v souvislosti s jejím napojením na silniční komunikaci II/101. Vymezení této lokality je determinováno v souvislosti s požadavkem nadřazené územně plánovací dokumentace kraje na zapracování rozvojových lokalit určených k přeložení silniční komunikace I/12 na úrovni územního plánu.

Z.44a - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,2 ha

Z.44b - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Z.44c - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Z.44d - zastavitelná plocha jihovýchodně od Úval
funkční využití: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
orientační výměra lokality: 0,3 ha

Lokality Z.44a až Z.44d jsou vymezeny z důvodu záměru realizace přeložky I/12 v souvislosti s jejím přemostěním silniční komunikací III/10168. Vymezení této lokality je determinováno v souvislosti s požadavkem nadřazené územně plánovací dokumentace kraje na zapracování rozvojových lokalit určených k přeložení silniční komunikace I/12 na úrovni územního plánu.

Z.45 - zastavitelná plocha v jihovýchodní části Úval

funkční využití: funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 11,8 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 175 RD

Lokalita převzatá prakticky v totožných intencích z předchozího platného územního plánu ÚPnSÚ Úvaly. Na tuto lokalitu společně s lokalitou Z.40 je vypracována a zaregistrována územní studie Úvaly – Hostín etapa II. Výstavba v lokalitě je podmíněna realizací dopravního obchvatu v lokalitě Z.42.

Plochy přestavby:

P.02 - plocha přestavby v severní části Úval

funkční využití: BYDELNÍ V RODINNÝCH DOMECH městské a příměstské

orientační výměra lokality: 0,8 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 9 RD

Dosavadní využití bylo rekreačního charakteru. Vývojem města se rekreační potenciál tohoto území snížil, a proto nejsou kladeny překážky jeho intenzivnějšímu využití.

P.05 - plocha přestavby v jihozápadní části Úval

funkční využití: SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

orientační výměra lokality: 5,9 ha

předpokládaná kapacita lokality: cca 400 obyvatel

Jedná se o areál bývalého cukrovaru, který se nekontrolovaně transformoval v mnohohrstevnaté území – zahrnuje objekty pro bydlení, provozy autoopraven, obchodní zařízení, skladovací objekty a plochy apod. Předpokládané využití této lokality spočívá především v bydlení v kombinaci s komerčním využitím místního měřítka (maloobchod) s možnou příměsí administrativních funkcí. Lokalita by se měla vyvinout v živé subcentrum města, ležících na přirozené spojnici centrální zástavby Úval (náměstí a okolí) a v nedávné době intenzifikovaných obytných souborů na jihu města.

Plochy změn v krajině:

K.01a - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 1,9 ha

K.01b - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 2,0 ha

K.01c - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 8,0 ha

K.01d - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 1,5 ha

Lokality K.01a až K.01d jsou vymezeny především za účelem nastolení potenciálu pro logické a účelné propojení osy NRBK. Plocha z jihozápadu uzavírá obytné zastavitelné plochy Horoušánek a ukončuje jejich rozvoj tímto směrem. Z krajinářského hlediska má přispět k pocitovému oddělení této místní části od zastavěného území města Úvaly. Lokalita má dostatečné dimenze pro potencionální průchod osy NRBK v budoucnu. Funkční charakter lokality byl zvolen s ohledem na požadavek na cílový stav lokality, ve kterém by měly fungovat ve vzájemné harmonii funkce přírodní, funkce rekreační a funkce dopravní – zejména pěšího a cyklistického charakteru. V lokalitě je vymezen LBK.

K.02 - plocha v severovýchodní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

orientační výměra lokality: 2,6 ha

Tato lokalita byla vymezena v místech historického rybníku, z určitého pohledu se tak nejedná o novum v tomto konkrétním místě. Mimo krajinářských důvodů a obecné prospěšnosti maximální biodiverzity v krajině je tato plocha vymezována také z důvodu konečného stupně přečištění odpadních vod, jež jsou přečištěné vypouštěny do toku Výmoly asi 0,5km proti proudu toku (zde je umístěna ČOV).

K.03 - plocha v západní části správního území Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

orientační výměra lokality: 0,9 ha

Lokalita tvoří částečně ochrannou bariéru vzhledem k silniční komunikaci II/101 (proti hluku, prachu, světelným emisím) a zároveň slouží jako parkový lem zástavby v lokalitě Z.12. Struktura zeleně musí vycházet z místně obvyklých skladeb (typové druhy zeleně). V lokalitě se předpokládá umístění prvků městského mobiliáře, umístit lze drobnou architekturu doprovázející veřejný prostor (pergoly, přístřešky, altány apod.)

K.04 - plocha v západní části správního území Úval

funkční využití: ZELEŇ ochranná a izolační

orientační výměra lokality: 0,3 ha

Lokalita tvoří izolační pás mezi lokalitou Z.16 a Z.15. Struktura zeleně musí vycházet z místně obvyklých skladeb (typové druhy zeleně).

K.05 - plocha ve východní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 64,3 ha

Plocha vymezovaná k záměru doplnit zemědělsky využívané území o krajinné prvky (aleje, remízky, cesty apod.). Případné rozčlenění velkého pole přispěje ke zlepšení estetického vjemu krajiny, umožní lepší rekreační využití a především přispěje ke snížení eroze a zvýšení retence území. Relativně kvalitní půdy (převážně II. třídy ochrany) nebudou stavebně znehodnoceny, ale budou krajinářským způsobem využity i ve prospěch ZPF (snížení eroze).

K.06 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

orientační výměra lokality: 0,8 ha

Tato plocha změny v krajině má zajistit dostatečně funkční rekreační potenciál pro obytnou zástavbu zejména Radlické čtvrtě a obecně má přispět k propojování rekreačních trajektorií v jižní části katastru města.

K.07 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

orientační výměra lokality: 1,9 ha

Tato plocha změny v krajině má zajistit dostatečně funkční rekreační potenciál pro obytnou zástavbu zejména Radlické čtvrtě a obecně má přispět k propojování rekreačních trajektorií v jižní části katastru města. Předpokládá se parkový charakter lokality.

K.08 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 2,3 ha

Lokalita vymezovaná v souvislosti s návrhem přeložky I/12. Lokalita by měla mít určitou ochrannou funkci vůči obytné zástavbě Radlické čtvrti, jež se v tomto prostoru prakticky dotýká (i v návrhové části) navrhované přeložky.

K.09 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

orientační výměra lokality: 1,5 ha

Jedná se o koridor veřejně přístupné zeleně s nezpevněnou cestou, sloužící jako propojení atraktivních rekreačních míst v jižní části katastru a zároveň jako ochrana proti vodní erozi z výše položených polností. Současný stav je touto erozí silně zatížen, přičemž kvalitní orná půda je smývána do rybníka. Návrh slouží k ochraně ZPF nad i pod touto navrhovanou bariérou a ke zlepšení vodního režimu v lokalitě. Opatření souvisí též s využitím sousedící výše položené plochy K.10.

K.10 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměra lokality: 10,6 ha

V dané lokalitě se doporučuje změna kultury na trvalý travní porost a případné doplnění vhodnými krajinnými prvky (aleje remízky apod.) pro snížení eroze a zlepšení vodního režimu. Změna na trvalý travní porost zlepší i rekreační potenciál plochy v blízkosti zástavby pro bydlení.

K.11 - plocha v jihozápadní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

orientační výměra lokality: 0,2 ha

Plocha navržená za účelem rozšíření rybníku.

K.12 - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELENĚ ochranná a izolační

orientační výměra lokality: 0,2 ha

Lokalita byla převzata ze schválené koncepce minulého územního plánu (ÚPnSÚ Úvaly). Vymezením této lokality se zakládá potenciál pro vytvoření pásu izolační zeleně (může mít i parkový charakter),

kteřá bude přispívat k ochraně přilehlé obytné zástavby (obytné zástavby v rozvoji) před nežádoucími vlivy plynoucími z automobilové dopravy na komunikaci II/101.

K.13a - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELENĚ ochranná a izolační

orientační výměřa lokality: 0,2 ha

Lokalita byla převzata ze schválené koncepce minulého územního plánu (ÚPnSÚ Úvaly) . Vymezením této lokality se zakládá potenciál pro vytvoření pásu izolační zeleně (může mít i parkový charakter), která bude přispívat k ochraně přilehlé obytné zástavby (obytné zástavby v rozvoji) před nežádoucími vlivy plynoucími z automobilové dopravy na komunikaci II/101.

K.13b - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELENĚ ochranná a izolační

orientační výměřa lokality: 0,5 ha

Lokalita byla převzata ze schválené koncepce minulého územního plánu (ÚPnSÚ Úvaly) . Vymezením této lokality se zakládá potenciál pro vytvoření pásu izolační zeleně (může mít i parkový charakter), která bude přispívat k ochraně přilehlé obytné zástavby (obytné zástavby v rozvoji) před nežádoucími vlivy plynoucími z automobilové dopravy na komunikaci II/101.

K.14 - plocha v jižní části správního území Úval

funkční využití: ZELENĚ ochranná a izolační

orientační výměřa lokality: 0,1 ha

Lokalita vymezená z důvodu ochrany obytné zastavitelné plochy Z.39 přiléhající k severní hraně lokality před nežádoucími účinky plynoucími z dopravy na navrhovaném křížení silniční komunikace II/101 a plánované přeložky I/12.

K.15 - plocha v severní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměřa lokality: 2,7 ha

Lokalita vymezená pro podpoření vymezeného NRBK.

K.16a - plocha v severovýchodní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměřa lokality: 0,6 ha

Lokalita vymezená pro podpoření vymezeného NRBK.

K.16b - plocha v severovýchodní části správního území Úval

funkční využití: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní

orientační výměřa lokality: 1,8 ha

Lokalita vymezená pro podpoření vymezeného NRBK.

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

Pro výpočet byla použita forma přepočtu dostatku rozvojových ploch na potřebu umístění konkrétního počtu obyvatel.

Jako datová základna pro výpočet slouží statistika ČSÚ z let 2002-2016. Horizont návrhu územního plánu je stanoven na 15 let.

Upravený návrh ÚP operuje s následujícími hodnotami a postupy:

- Celkový počet obyvatel města: 6556 obyvatel.
- Celkový přírůstek v letech 2002-2016 činil: 1834 obyvatel.
- Přirozený přírůstek v letech 2002-2016: 232 obyvatel.
- Přirozený přírůstek v letech 2002-2016 měl následující průběh: na začátku tisíciletí byl v dlouhodobém průměru v záporných číslech a od roku 2008 činil průměrně +31obyv/rok.
- Migrační přírůstek se ve sledovaném období pohyboval průměrně kolem 107 osob/rok. Z této hodnoty výrazně vybočuje rok 2008, kdy představoval 366. Tyto přírůstky kopírují vstup dokončovaných větších developerských zásahů na trh.
- Rozvodovost 59%.
- Délka života uvažována: 80 let.
- Rezerva: 20%.
- Při výpočtu předpokládané kapacity bylo uvažováno: 3 obyv/bytovou jednotku
- Plochy řešené řádně registrovanými územními studiemi Úvaly – Hostín a Úvaly – Hostín etapa II. byly z hlediska kapacity posuzovány dle závěrů těchto studií.
- Celková plocha lokalit k rozvoji bydlení: 86,1ha.
- Vliv rozvojové oblasti OB1 Praha je uvažován následovně: Úvaly jako město jsou de facto obytným předměstím Prahy, celková nabídka obytných ploch tedy vzhledem k dobrému dopravnímu spojení s centrem Prahy vychází z potřeb této metropole. U dokončených developerských projektů ve sledovaném období nebyl sledován zvýšený problém prodeje dokončených bytů či objektů individuálního bydlení. Pokud tedy vezmeme v úvahu nejsilnější ročníky migračního přírůstku z let 2007-2009, kdy činily průměrně 250 osob/rok, a schopnost trhu bez problémů akceptovat tuto nabídku, pak v návrhovém období 15 let ÚP Úvaly můžeme počítat s možným celkovým imigračním vlivem OB1 Praha ve výši 3750 obyvatel.
- Přirozený přírůstek je v prostředí tak dynamického sídla, jakým Úvaly jsou, těžké odhadovat. V následujících několika letech bude utvářen na základě současných hodnot, které vychází z imigrace mladšího obyvatelstva ve druhé polovině prvního desetiletí tohoto tisíciletí – budou se tedy pohybovat kolem hodnoty 40 obyv/rok. Další vývoj je otázkou, pokud by měl i přirozený přírůstek růst, muselo by město mít schopnost opět nabídnout atraktivní bydlení především pro mladší klientelu, u které se předpokládá další demografický růst. Pokud nedojde k další větší vlně imigrace, pak se bude pravděpodobně tento přírůstek dlouhodobě snižovat. Vzhledem k tomu, že nabídka územního plánu je poměrně široká ohledně možností další imigrace obyvatelstva, je tedy přirozený demografický přírůstek uvažován na hodnotě 40 obyv/rok, přestože by při dlouhodobé imigraci s hodnotami z nejsilnějších let 2007-2009 měl

tendenci dlouhodobě růst.

- Vliv rozvodovosti je položka, která opět může být velmi proměnná a zavádějící, neboť v současné době je uzavíráno stále méně manželství. Dochází tedy ke zkreslování statistiky nechtěného soužití, neboť skutečné nároky by musely zahrnout i potřeby vyplývající z nechtěného soužití nemanželských párů. Zdali je tato hodnota totožná jako u manželských párů je otázkou, dostupné statistiky tuto hodnotu nespecifikují. Protože vliv nechtěného soužití musí být počítán vzhledem k hodnotě přírůstku (neboť stav je považován za stabilizovaný z hlediska tohoto vlivu), pak při nejnižší hodnotě uvažovaného přírůstku (600 osob, bez vlivu OB1) činí 40 osob, pokud tuto hodnotu vypočítáme z maximální hodnoty uvažovaného přírůstku (4350 osob, započítán max. vliv OB1), dojdeme k hodnotě 286 osob. K výpočtu této hodnoty byl tedy použit dlouhodobý průměr hodnoty celkového přírůstku vypočítaný z období 2002-2012, který činil 1434 obyvatel, v návrhovém období ÚP Úvaly 15 let tato hodnota tedy činí 2151, z čehož vyplývá vliv nechtěného soužití ve výši 140 osob.

Z uvedených čísel vyplývá následující statistika:

předpokládaný přírůstek v horizontu 15 let	600
předpokládaný počet rozvedených	140
vliv rozvojové oblasti OB1 (dáno odborným odhadem)	3750
počet obyvatel, které bude nutné ubytovat v horizontu 15 let	4490
rezerva 20%	898
počet obyvatel, které bude nutné ubytovat v horizontu 15 let s rezervou 20%	5388
předpokládaný počet obyvatel daný kapacitou návrhu	4652
Odpovídající obytná plocha pro (+ je vymezena navíc; - zbývá vymežit)	-736

Z uvedeného vyplývá, že návrh ÚP v horizontu 15 let obsahuje vymezené zastavitelné plochy k bydlení podhodnocené o poměrnou plochu odpovídající 736 obyvatel.

g) doplnění informací k sítím technické infrastruktury a vodním tokům

Doplnění k zásobování elektrickou energií:

Základní technické charakteristiky

napěťová soustava

3/PEN AC 50 Hz 400/230 V / TN-C

distribuční rozvody NN

3x22 000 V, AC, 50 Hz, IT

distribuční rozvody VN

Ochrana před úrazem elektrickým proudem

Ochrana před úrazem elektrickým proudem bude zajištěna uplatněním odpovídajících opatření stanovených v PNE 33 0000-1 ed. 5.

soustavy do 1000 V AC:

automatickým odpojením od zdroje nadproudovými ochrannými přístroji

soustavy nad 1000 V AC:

ochrana zemněním v sítích IT

Předpokládané vnější vlivy

Vnější vlivy v distribuční soustavě budou vyhodnoceny dle PNE 33 0000-2- ed. 4, u většiny zařízení distribučního rozvodu se předpokládá umístění v prostoru: VI- venkovní prostory, tj. prostředí nebezpečném dle ČSN 33 200-4-41 ed. 2 a PNE 33 0000-1.

Provedení rozvodů

Všechny distribuční rozvody v areálu budou uloženy v zemi. Uložení bude provedeno dle ČSN 33 2000-5-52 ed. 2 a ČSN 73 6005.

Ochranná pásma

Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice apod. (*zákon 458/2000 Sb., §46, odst. (2)*).

Ochranná pásma energetických vedení jsou vymezena zákonem 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon) v §46. Ochranné pásmo je souvislý prostor vymezený vodorovnými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené od krajních vodičů (kabelů) vedení.

Ochranné pásmo nadzemních vedení nad 1kV do 35 kV:

- | | |
|----------------------------------|-----|
| - vodiče bez izolace | 7 m |
| - pro vodiče se základní izolací | 2 m |
| - pro závěsná kabelová vedení | 1 m |

Ochranné pásmo podzemních vedení

- | | |
|--------------------|------------------------|
| - kabely do 110 kV | 1 m od krajního kabelu |
|--------------------|------------------------|

Ochranné pásmo elektrických stanic

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - u venkovních stanic do 52 kV | 7 m od vnější hrany půdorysu stanice |
| - u kompaktních stanic do 52 kV | 2 m od vnějšího pláště |

Vodní toky:

Současný stav

Dominantním tokem zájmového území je říčka Výmola, (číslo hydrologického pořadí 1-04-07-0540, 0520), s průměrným průtokem 350 l.s-1, minimálním průtokem 34 l.s-1 a stoletou vodou 36 m³.l-1. Dalším významným tokem je Škvorecký potok (hydrologické pořadí 1-04-07-0530) a menší Přišimaský potok.

Výmola se svými přítoky Škvoreckým a Přišimaským potokem, včetně soustavy rybochovných rybníků a dalších vodních ploch a nádrží, vytváří ucelené vodohospodářské dílo, podtržené výborným začleněním do krajiny.

V zájmovém území jsou koryta toků v poměrně dobrém stavu a při řádné údržbě a běžných místních opravách budou bez problémů sloužit svému účelu. Toto se týká i vodních nádrží a jejich příslušenství. Kapacita koryta Výmoly v zastavěném území je různá v rozmezí 1 až 50-ti leté vody.

Výmola je též recipientem čistírny odpadních vod. Pro zkvalitnění vody v jejím toku je uvažováno pod výustí z čistírny odpadních vod s obnovením zrušeného Hodovského rybníka s funkcí biologického dočištění vypouštěných vod.

V koordinačním výkrese je vyznačena zátopová čára 100leté i 50leté vody. Problém záplav ve městě navrhujeme řešit zejména nezbytnou údržbou koryt vodotečí, doplněnou o nenásilnou přírodní úpravu jejich okolí, jednak případným zřízením retenčních prostorů s regulovaným odtokem do příslušných toků – viz odstavec „Odvádění a likvidace srážkových vod“. Takové řešení je sice náročné na plochu území, avšak zcela spolehlivé.

Základní hydrologické údaje

Výmola – profil rybníka Hodov

Hydrologické pořadí	1-04-07-054
plocha povodí	54,971 km ²
roční srážka	627 mm
průměrný průtok	350 l.s-1
5ti letá voda	13,0 m ³ .s-1
20ti letá voda	19,7 m ³ .s-1
50ti letá voda	27,0 m ³ .s-1
100 letá voda	36,0 m ³ .s-1
30ti denní voda	625 l.s-1
120ti denní voda	275 l.s-1

270ti denní voda	130 l.s-1
355ti denní voda	54 l.s-1
364 denní voda	34 l.s-1

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

Základní data postupu pořizování:

25.6.2009 – Usnesení ZM Úvaly o pořízení nového územního plánu;

13.12.2012 – schválení zadání nového ÚP v ZM;

18.2.2016 – ZM vzalo na vědomí informaci pořizovatele a určeného zastupitele o nedosažení souhlasu nadřízeného orgánu územního plánování (krajského úřadu) k předloženému návrhu dokumentace a nemožnosti pokračovat v pořizování; ZM též vzalo na vědomí informaci o dalším postupu, kterým bude vypracování a projednání nového návrhu zadání (s respektováním požadavků nadřízeného orgánu územního plánování) a jeho předložení ZM ke schválení;

8.12.2016 – ZM usnesením revokovalo své usnesení z 13.12.2012 a toto usnesení zrušilo; následně schválilo předložené (projednané a upravené) zadání nového ÚP.

10.8.2017 – veřejnou vyhláškou oznámeno zveřejnění návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona. Lhůta pro uplatnění připomínek veřejnosti byla stanovena do 13.10.2017.

13.9.2017 – termín konání společného jednání dotčených orgánů a sousedních obcí o návrhu ÚP dle ustanovení § 50 stavebního zákona. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí byla stanovena do 13.10.2017.

16.8.2019 – krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování vydal dle § 50 odst. 7 nesouhlasné stanovisko k návrhu ÚP z důvodu nepřípustné změny trasy nadregionálního biokoridoru „NK 67“ oproti trase vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

14.11.2019 – krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování po obdržení úpravy návrhu územního plánu potvrdil odstranění nedostatků uvedených ve svém předchozím stanovisku a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Další postup pořizování bude doplněn v dalších fázích dokumentace.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách bude doplněn ve verzi dokumentace předkládané zastupitelstvu města k vydání.