

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ÚVALY

Dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

**POŘIZOVATEL**

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

úsek územního plánování

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Petra Drábková

vypracoval:

Ing. Jaroslav Šimáček

datum:

červen 2025

obec:

Město Úvaly

schvalující orgán:

Zastupitelstvo města Úvaly

Obsah

[ÚVOD 4](#_Toc194655420)

[VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 4](#_Toc194655421)

[PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALITICKÝCH PODKLADŮ 6](#_Toc194655422)

[Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 6](#_Toc194655423)

[Územně analytické podklady středočeského kraje 8](#_Toc194655424)

[VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ 8](#_Toc194655425)

[POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE 8](#_Toc194655426)

[Územní rozvojový plán 9](#_Toc194655427)

[Zásady územního rozvoje 9](#_Toc194655428)

[VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI 10](#_Toc194655429)

[VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 11](#_Toc194655430)

[VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 11](#_Toc194655431)

[PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 13](#_Toc194655432)

**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

|  |  |
| --- | --- |
| **PÚR** | Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 |
| **ZÚR** | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 |
| **ÚRP** | Územní rozvojový plán |
| **k. ú.**  | Katastrální území |
| **stavební zákon** | Zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů |
| **vyhláška č. 157/2024 Sb.** | Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu |
| **oÚAP** | Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 6. úplné aktualizace z roku 2024 |
| **kÚAP** | Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 5. úplné aktualizace |
| **ÚPSÚ** | Územní plán sídelního útvaru |
| **ÚP** | Územní plán |
| **ÚPD** | Územně plánovací dokumentace |
| **ÚPP** | Územně plánovací podklady |
| **ÚSES** | Územní systém ekologické stability |
| **Zpráva o uplatňování** | Zpráva o uplatňování Územního plánu sídelního útvaru Úvaly |
| **ÚSK** | Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav |

# ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu sídelního útvaru Úvaly (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Územní plán sídelního útvaru Úvaly, zpracovaný na základě zadání schváleného dne 1. 10. 1993, byl schválen dne 11. 12. 1995.

Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚPSÚ v uplynulém období od doby vydání do roku 2025.

|  | **schválení** | **nabytí účinnosti** | **Pořizovatel / zástupce pořizovatele** | **zpracovatel** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÚPSÚ Úvaly** | 11.12.1995 | 11.12.1995 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. 1** | 03.03.1998 | 03.03.1998 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. IIa)** | 25.08.2003 | 08.09.2003 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. IV)** | 19.02.2004 | 19.02.2004 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. IIb)** | 14.06.2004 | 03.07.2004 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **ÚPSÚ Úvaly změny č. IIc)** | 16.03.2006 | 05.04.2006 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **Územní plán Úvaly změna č. VII** | 14.12.2006 | 14.12.2006 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **Územní plán Úvaly změna č. Va)** | 21.12.2006 | 21.12.2006 | Město Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **Územní plán Úvaly změna č. VIII** | 20.12.2007 | 06.01.2008 | MěÚ Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **Územní plán Úvaly změna č. Vb)** | 17.04.2008 | 16.05.2008 | MěÚ Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **Územní plán Úvaly změna č. Vd)** | 17.04.2008 | 16.05.2008 | MěÚ Úvaly | Ing. arch. Petr DurdíkČKA 00613 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. XI** | 20.05.2010 | 14.06.2010 | MěÚ Úvaly / Marek Šplíchal | Ing. arch. Ivan Vavřík ČKA 00113 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. 12** | 03.02.2022 | 31.03.2022 | MěÚ Úvaly / Ing. arch. Zdeněk Kindl | Ing. Arch. Ivan Vavřík ČKA 00113 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. 13** | 03.08.2023 | 01.09.2023 | MěÚ Úvaly / Ing. arch. Zdeněk Kindl | Ing. arch. Ivan Vavřík ČKA 00113 |
| **ÚPSÚ Úvaly změna č. 14** | 20.02.2025 | 02.05.2025 | MěÚ Úvaly / Ing. arch. Zdeněk Kindl | Ing. arch. Ivan Vavřík ČKA 00113 |
|  | **Schválení možnosti využití** | **Ověření aktuálnosti -****potvrzení** | **pořizovatel** | **zpracovatel** |
| **Územní studie Úvaly – Hostín** | 10.07.2008 | 02.01.2019 | MěÚ - ORP | Ing. arch. Petr Hlaváček ČKA 02756 |
| **Územní studie Úvaly – Hostín – fáze II** | 28.06.2010 | 02.01.2019 | MěÚ - ORP | Ing. arch. Petr Hlaváček ČKA 02756 |
| **Územní studie Úvaly – Vinice** | 25.04.2014 | 28.01.2022 | MěÚ - ORP  | Mgr. Ing. arch. Rostislav Říha ČKA 02911 |

*Tabulka 1 ÚPD a UPP města Úvaly; zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

Tato Zpráva o uplatňování Územního plánu Úvaly vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je paní Ing. Hana Kameníková, ke zpracování zprávy o uplatňování v uplynulém období.

# VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Za dobu platnosti Územního plánu sídelního útvaru byly změněny podmínky, za kterých byl územní plán vydán. Jedná se o změnu právních předpisů, tj. stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Během sledovaného období vstoupil v platnost zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a následně vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), a jeho prováděcí vyhlášky. Platný Územní plán sídelního útvaru Úvaly není zpracován
v jednotném standardu vybraných částí územního plánu. V současnosti je pořizován nový Územní plán Úval.

V době od schválení a nabytí účinnosti ÚPSÚ Úvaly vznikla Politika územního rozvoje a její aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změna č. 9.

Dne 19.12.2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla vydána jejich aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 musí být zapracovány do ÚPD obce.

Vláda České republiky vydala usnesením č. 581 dne 28.08.2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení
s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy, Územní rozvojový plán.

Usnesením č. 011-34/2024/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 27.05.2024 Koncepci rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024–2030.

Zpracovány a aktualizovány byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. V roce 2024 proběhla zatím poslední 6. úplná aktualizace.

Dne 23.10.2019 byla schválena možnost využití Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

ÚPSÚ Úvaly byl zpracován ve smyslu původní platné legislativy, tedy již neplatných stavebních zákonů č. 50/1976, č. 183/2006 Sb. a již neplatné vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Územní plán byl koordinován a vyhotoven s ohledem na návaznost s okolními obcemi.

Celková koncepce ÚPSÚ Úvaly je zastaralá, ale funkční. Vymezené zastavitelné plochy jsou postupně naplňovány.

Jednotlivé koncepce územního plánu jsou stanoveny tak, aby nedocházelo ke zhoršení stavu území
a jeho hodnot. V územním plánu sídelního útvaru je stanovena koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Koncepcí je zachován a podpořen rozvoj kvalitního příměstského bydlení s výbornou dopravní dostupností hlavního města, s bezprostředně navazujícím rekreačním zázemím (Klánovický les, údolí Výmoly), zachováním historických hodnot a charakteru „zahradního města“.

Snahou je v rámci možností zachovat stávající ráz sídla a krajiny, zkvalitnit vazby zastavěného území na nezastavěné a rozvinout pozitivní znaky krajinného rázu v řešeném území. K tomu jsou stanoveny vhodné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a území je odpovídajícím způsobem uspořádáno.

Do budoucna je třeba dbát na propojení stávající zástavby a nově zastavěných lokalit vhodnými veřejnými prostranstvími, takovými, aby přispívaly ke zlepšování sociální soudržnosti.

Územní plán umožňuje rozvoj města s ohledem na stávající charakter zástavby, limity veřejné infrastruktury a ochranu nezastavěného území. ÚPSÚ Úvaly je po několika posledních změnách uveden do souladu s aktuální nadřazenou územně plánovací dokumentací.

# PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

## Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

K poslední úplné 6. aktualizaci územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“) došlo v roce 2024. V rámci aktualizace byl zpracován rozbor udržitelného rozvoje území.

Z následující tabulky je patrné, že pilíře udržitelného rozvoje v obci Úvaly jsou pozitivně hodnoceny. V ÚPD je potřeba navrhovat taková řešení, která přinesou zlepšení a následně povedou k vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pilíř** | **Stav 2020** | **Trend** | **Výsledné hodnocení 2024** | **Zdůvodnění** |
| **Z****životní prostředí** | + | trvá | **+** | Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů |
| **H****hospodářský rozvoj** | + | trvá | **+** | Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů. |
| **S****sociální soudržnost** | + | trvá | **+** | Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů |
| **Výsledné hodnocení** | **1** |  |

Tabulka 2: Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje obce Úvaly; zdroj: oÚAP

POZITIVA, NEGATIVA A POTENCIÁLY V ÚZEMÍ

|  |
| --- |
| **Pozitiva** |
|
| 1) Výhodné dopravní napojení.2) Spojení s Prahou příměstskou železnicí. 3) Přírodní a rekreační zázemí. 4) Kulturně-historický potenciál. 5) Realizace zasakovacího pásu severně od města v lokalitě U Horoušánek. |
| **Negativa** |
|
| 1) Průtah intenzivní silniční dopravy sídlem. 2) Plocha poddolovaného území pod stávající zástavbou. 3) Nátoky cizích vod z polí, hrozba lokálních záplav. 4) Nedostatečná kapacita MŠ a ZŠ s ohledem na budoucí rozvoj. |
| **Potenciál** |
|
| 1) Kultivace rekreačního zázemí v údolí Výmoly. 2) Nový územní plán. |

Dále bylo v oÚAP identifikováno několik problémů k řešení v ÚPD.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| KÓD PROBLÉMU | POPIS PROBLÉMU | PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V … |
| ZÚR SK | ÚP obce | RP obce | Mimo ÚPD (např. v ÚS) |
| **pr-dop-26** | Nebezpečná křižovatka I/12 a II/101 |  | ● |  |  |
| **pr-dop-48** | Přeložka silnice I/12 | ● | ● |  |  |
| **pr-dop-72** | Chybějící pěší propojení |  | ● |  | ● |
| **pr-vod-06** | Vodní eroze, nátok cizích vod z polí do zastavěného území |  | ● |  | ● |
| **pr-hyg-15** | Hluk z železniční dopravy | ● | ● |  |  |
| **pr-dop-92** | Absence kapacitního parkování u vlakové stanice |  | ● | ● | ● |
| **pr-urb-68** | Brownfield – bývalý lom a objekty v okolí Riegerovy ulice |  | ● | ● | ● |

## Územně analytické podklady středočeského kraje

Územně analytické podklady Středočeského kraje v rámci (dále jen „kÚAP) zařazuje území obce Úvaly do oblasti s názvem „suburbánní příměstský prostor okolo Prahy“. Tato území v celku Středočeského kraje hrají významnou roli, protože kompenzují nároky kladené na území intenzivně využívané. Tvoří krajinné i surovinové zázemí rozvojovým územím, slouží pro rekreaci a udržení přírodní stability. Navzájem se velmi výrazně liší podle přírodních podmínek a polohy v rámci kraje. V severovýchodní polovině kraje převládají oblasti s dobrými až výbornými podmínkami pro zemědělství, v jihozápadní polovině pak jsou většinou velmi dobré podmínky pro rekreaci a cestovní ruch. Vyvíjejí se pomaleji, a tedy s menším rizikem. Krajina i sídla si zachovávají tradiční vzhled českého převážně venkovského prostředí.

Územní plán sídelního útvaru Úvaly je stále aktuální. Jednotlivé koncepce v územním plánu částečně reagují na výše uvedené problémy k řešení. Úkoly k řešení na území obce Úvaly budou prověřeny v případné další změně ÚPSÚ a v novém územním plánu. Pr-dop-72 lze řešit i bez změny ÚPD.

# VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

## POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, dne 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením č. 276 aktualizována. Dále byla dne 2. 9. 2019 Aktualizace č. 2 schválena usnesením č. 629 Vlády ČR, Aktualizace č. 3 usnesením č. 630 Vlády ČR dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 4 usnesením č. 618 Vlády ČR ze dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 usnesením č. 833 Vlády ČR ze dne
17. 8. 2020, Aktualizace č. 6 (usnesení č. 542 vlády ČR ze dne 19. 7. 2023), Aktualizace č. 7 (usnesení
č. 89 vlády ČR ze dne 7. 2. 2024) a změna č. 9 (usnesení č. 64 vlády ČR ze dne 29. 1. 2025). Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9, (dále jen „PÚR“) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, záměry dopravní a technické infrastruktury a republikové priority územního plánování.

Území obce Úvaly spadá dle PÚR do specifické oblasti **SOB9** - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (čl. 4.2 (75b) PÚR), **SOB10** - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

1. Stávající koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot a koncepce uspořádání krajiny v územním plánu již naplňuje většinu úkolů vyplývajících z SOB9 pro územní plánování. Další opatření v boji proti suchu je možné realizovat i bez změny ÚPD.
2. Specifické oblasti SOB10 a SOB11 jsou vymezeny pro koordinaci využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření a energie větrné a vymezují úkoly pro územní plánování. Tyto úkoly jsou navázány na přijetí zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů. Zákon je v toto chvíli v legislativní přípravě.

Vymezení rozvojové oblasti OB1 je dále zpřesněno v Zásadách územního rozvoje. Dle zpřesněného vymezení se obec Úvaly v této rozvojové oblasti nachází.

1.

## Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán byl vydaný Vládou ČR usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Uzemní rozvojový plán na území obce Úvaly nevymezuje žádné zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy a nadregionálních částech územního systému ekologické stability.



*Obrázek 1 - Výřez z Výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES nadregionálního významu*

## Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, ve znění aktualizace č. 1 (usnesení č. 007-18/2015/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 27. 7. 2015), aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018), aktualizace č. 3 (usnesení č. 035-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 6 (usnesení č. 033-18/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 12. 9. 2022), aktualizace č. 7 (usnesení č. 027-16/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 30. 5. 2022), aktualizace č. 8 (usnesení č. 041-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023), aktualizace č. 9 (usnesení č. 040-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024), aktualizace č. 10 (usnesení č. 036-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 11 (usnesení č. 040-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023), aktualizace č. 12 (usnesení č.  048-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024), aktualizace č. 14 (usnesení č.  049-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024), aktualizace č. 15 (usnesení č.  039-04/2025/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 31. 3. 2025) a aktualizace č. 16 (usnesení č.  040-04/2025/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 31. 3. 2025). Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ,14, 15 a 16 musí být v souladu s § 112 odst. 1 stavebního zákona zapracovány do ÚPD obce při nejbližší změně, resp. musí být prověřen soulad ÚPD s těmito požadavky.

Oblast obce Úvaly patří dle ZÚR do krajiny sídelní (S01). ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

1. rozvíjet obytný a obslužný standard sídel;
2. změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty;
3. rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu
a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel;
4. zlepšovat mikroklimatické podmínky, zejména velkých měst prostřednictvím víceúčelově pojaté modro-zelené infrastruktury, zejména při řešení transformace a rozvoje urbanisticky významných lokalit;
5. vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní
a nelesní krajinné zeleně.

ZÚR v území vymezuje záměry nadmístního významu, které jsou v ÚPD zohledněny a dále zpřesněny.



*Obrázek 2 - Výřez z výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES z úplného znění ZÚR po aktualizaci č. 14*

Od vydání územního plánu došlo aktualizacemi ZÚR k vymezení následujícího koridoru nadmístního významu pro umístění veřejně prospěšné stavby:

* *D064 – Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly*
* *D021 – Koridor silnice I/12: úsek Běchovice – Úvaly, vč. napojení na stávající trasu (3 x MÚK)*
* *D022 – Silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod*
* *NC 5 – nadregionální biocentrum*
* *NK 67 – nadregionální biokoridory*

Územní plán sídelního útvaru je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, neboť vymezuje a zpřesňuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D021 a D064. Při stanovování podmínek pro umístění veřejně prospěšné stavby D021 vymezené v ZÚR minimalizuje vlivy na dotčené segmenty nadregionálního ÚSES. ZÚR dále stanovuje podmínky pro koridor D064, kdy je třeba minimalizovat vymezení koridoru vybrané varianty v rámci navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace zásahu do nelesní zeleně (lesní remízek v prostoru mezi obcemi Horoušany
a Horoušánky) Tento lesní remízek se nenachází na území města Úvaly.

# VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Součástí zprávy o uplatňování územního plánu sídelního útvaru Úvaly je návrh zadání změny.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

Při zpracování ÚPSÚ Úvaly a jeho změn nebylo vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území požadováno ani zpracováno.

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu změny posoudí vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

# VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování
a památkové péče, úsek územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování shledal, že ÚPSÚ Úvaly jako celek není zcela funkční a že je třeba pokračovat v procesu pořizování nového územního plánu. V rámci vyhodnocení současného územního plánu sídelního útvaru bylo zjištěno, že část technické infrastruktury, zejména vedení sítí technického vybavení, se nachází na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví města ani příslušných správců inženýrských sítí. Zákresy sítí technické infrastruktury zčásti nejsou aktuální. Tyto skutečnosti mohou v budoucnu představovat překážky pro údržbu, rozvoj a případnou obnovu technické infrastruktury. ÚPSÚ ani připravovaný ÚP Úvaly, sledující v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s obsahem územního plánu především koncepci řešení veřejné technické infrastruktury, nejsou určeny k vedení její podrobné databáze, k tomu slouží zejména digitální technická mapa. ÚPSÚ Úvaly ve své původní podobě stanovil a následnými změnami doplňoval výkres a seznam veřejně prospěšných staveb, zahrnujících především veřejnou dopravní
a technickou infrastrukturu. K uplatnění institutu vyvlastnění za účelem vybudování této infrastruktury naštěstí nedocházelo a nedochází a v současné době není potřeba (v rámci změny ÚPSÚ) vymezovat nové veřejně prospěšné stavby a opatření. Vzhledem k tomu, že nejdůležitější stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu, tj. přeložka silnice I/12 a silnice II/101, jsou ve výkresu VPS vymezeny pouze lineárně, bylo by vhodné toto vymezení ve změně ÚPSÚ nahradit vymezením koridorovým, tak jak jsou tyto stavby vymezeny v rámci výkresu funkčního využití území.

Nový územní plán (ÚP) Úvaly je pořizován na základě zadání schváleného v roce 2016. V roce 2022 proběhlo jeho veřejné projednání. Na základě výsledků tohoto projednání a se souhlasem Rady
a Zastupitelstva města Úvaly (též zastupitelstva vzešlého z komunálních voleb r. 2022) je prozatím další proces pořizování dočasně přerušen, a to ze závažných důvodů, týkajících se pro město strategických staveb veřejné infrastruktury. Město proto řeší aktuální dílčí potřeby změnami dosud platného ÚPSÚ Úvaly (změna č. 12 – vydána v roce 2022, změna č. 13 – vydána v roce 2023, změna č. 14 – vydána v roce 2025). Tento postup je i nadále možný, neboť platnost starých ÚPSÚ včetně možnosti zahajovat jejich změny je posunuta do 31.12.2028 a současně je splněna podmínka schváleného zadání nového územního plánu. Novým požadavkem pro následující změnu (č. 15) je převedení ÚPSÚ Úvaly do tzv. jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Pořizovatel, vědom si těchto skutečností a na základě projevené vůle vedení města Úvaly, proto vyslovuje závěrečné doporučení této Zprávy o uplatňování ÚPSÚ Úvaly na pořízení Změny č. 15 za podmínek výše uvedených. Součástí této Zprávy je návrh zadání Změny č. 15 ÚPSÚ Úvaly s prvky regulačního plánu.

# PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Úvaly neuplatňuje žádné návrhy na změnu Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

**2. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 15**

**Obsah zadání Změny č. 15 Územního plánu sídelního útvaru Úvaly s prvky regulačního plánu** (podle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu):

**a) vymezení řešeného území**

Řešeným územím je celé území obce (města Úvaly).

Změna územního plánu sídelního útvaru bude zpracována v souladu s PÚR, ÚRP a se ZÚR.

V případě dalších požadavků, které vyplynou v průběhu projednávání zprávy o uplatňování bude obsah **zadání** Změny č. 15 ÚPSÚ Úvaly doplněn.

**b) popis obsahu navrhované změny ÚP**

Změna č. 15 ÚPSÚ Úvaly bude řešit:

1. Převedení ÚPSÚ Úvaly do tzv. jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.
2. Převedení ÚPSÚ Úvaly na podklad aktuální katastrální mapy.
3. Vymezení zastavěného území k aktuálnímu datu.
4. Vyhodnocení souladu s PÚR, ÚRP a ZÚR a zapracování případných požadavků vyplývajících z nadřazené dokumentace účinné k aktuálnímu datu zpracování.
5. Náhrada lineárního vyjádření veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury
– přeložek silnic I/12 a II/101 – vyjádřením koridorovým, v souladu s vymezením těchto staveb ve výkresu funkčního využití území (tyto koridory, obsažené v ZÚR, byly již ve zpřesněném provedení vymezeny Změnou č. 13).
6. Prověřit vymezení nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení na pozemcích parc. č. 3350/7 a 3350/8 v k. ú. Úvaly u Prahy o celkové výměře 0,52 ha.
7. Prověřit převedení pruhu pozemků parc. č. 3268/180, 181, 183, 185, 187 v k. ú. Úvaly u Prahy v lokalitě u Horoušánek do zeleně.
8. Prověřit možnost zrušení zastavitelných ploch v lokalitě u Horoušánek, pro které je vymezeno územní opatření o stavební uzávěře a které nejsou obsaženy v aktuálním návrhu nového ÚP Úvaly.
9. Prověřit možnost rozšíření nebo úpravy prvků prostorové regulace (např. výška
a intenzita zástavby, minimální výměry stavebních pozemků apod.), včetně příslušných definic pojmů, případně též prvků regulačního plánu (např. oplocení).
10. Prověřit převedení pozemků města pod Sokolovnou parc. č. 4006/17 a 18 a 4006/19
k. ú. Úvaly u Prahy do veřejného vybavení.
11. Prověřit a zpřesnit podmínky umísťování veřejné dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.
12. Prověřit možnost vybudování suchého poldru na pozemcích parc. č. 334/9 a 332 v majetku Státního pozemkového úřadu na vodním toku pozemku parc. č. 333 v majetku Povodí Labe (vše v k. ú. Úvaly u Prahy), tzn. převedení způsobu využití do veřejné zeleně s nutností realizace veřejně prospěšné stavby pro zachytávání dešťových vod z budoucí přeložky silnice I/12.

**c) popis účelu navrhované změny ÚPSÚ**

Účelem navrhované změny ÚPSÚ je řešit aktuální potřeby rozvoje města Úvaly do doby, než bude možné dokončit a vydat nový územní plán. Touto potřebou je vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení dle bodu 6) výše uvedeného obsahu. Oba pozemky (parc. č. 3350/7 a 3350/8 v k. ú. Úvaly u Prahy) jsou evidovány a využívány jako orná půda, dle BPEJ patří do IV. (druhého nejnižšího) stupně ochrany. Část této plochy (pozemek parc. č. 3350/7) je již jako zastavitelná s funkcí bydlení vymezena v návrhu nového ÚP Úvaly, se souhlasem dotčených orgánů a bez dalších připomínek a námitek.

Vymezení nové zastavitelné plochy bude v návrhu změny ÚPSÚ řádně odůvodněno ve vztahu k potřebám města a souhrnu i lokalizaci vymezení zastavitelných ploch v dosud platném ÚPSÚ a v návrhu nového ÚP Úvaly.

Účelem změn v dalších lokalitách je naopak snížení celkového rozsahu zastavitelných ploch, podpora veřejné infrastruktury, aktualizace a „modernizace“ této územně plánovací dokumentace ve vztahu k soudobým požadavkům a zpřesnění nástrojů prostorové regulace.

**d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů ÚPSÚ Úvaly na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud orgán ochrany přírody dle § 89 odst.2) stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání této změny ÚPSÚ uplatní příslušný požadavek, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání této změny ÚPSÚ posoudí vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zároveň sdělí případný požadavek dle § 89 stavebního zákona.

Vzhledem k předpokládaným záměrům, které nepodléhají posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb.,
o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, nepředpokládáme nutnost posouzení této změny ÚPSÚ z hlediska tohoto zákona.