



Návrh zadání

Zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA ÚVALY

Pořizovatel: **Městský úřad Úvaly, odbor životního prostředí a územního plánování (na základě splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti)**

Zpracoval: **Marek Šplíchal, ing. arch. Ivan Vavřík**

Datum: **září 2012**

Zastupitelstvo města Úvaly dne 25.6. 2009 na svém zasedání schválilo záměr pořídit nový Územní plán města Úvaly usnesením č. 075/09.

OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Požadavky na rozvoj území obce
- D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- H. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např.požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, ochrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Požadavky pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití studií
- L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyhloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- N. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- O. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

A1) Požadavky z Politiky územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 (dále PÚR 2008).

Z tohoto dokumentu pro územní plán města Úvaly vyplývají tyto **požadavky**:

1) Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB1 – Rozvojová oblast Praha

Vymezení:

Hlavní město Praha, ORP Benešov, Beroun, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Černošice, Český Brod, Dobříš, Kladno, Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník, Neratovice, Říčany, Slaný.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části mezinárodní významový přesah; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- a) rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování respektování hodnot území
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch, účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center
- f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny

Úkoly pro územní plánování:

- a) 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 umístění 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

Obecné formulace PÚR 2008 jsou obsaženy v návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaném zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK.

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

A2) Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje

Silnice I.třídy

Přeložka Silnice I/12 - navazuje ve směru od Prahy na Štěrboholskou radiálu ve čtyřpruhovém uspořádání jižně od Běhovic a Újezda 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 přírodní řad přes Úvaly do obcí Tuklaty, Roztoklaty a N.Ves II. Provéřit další informace týkající se vedení přivaděče a napájení vodovodní sítě. V současné době se připravuje posílení kapacity vodovodního přivaděče z Káranských řadů.

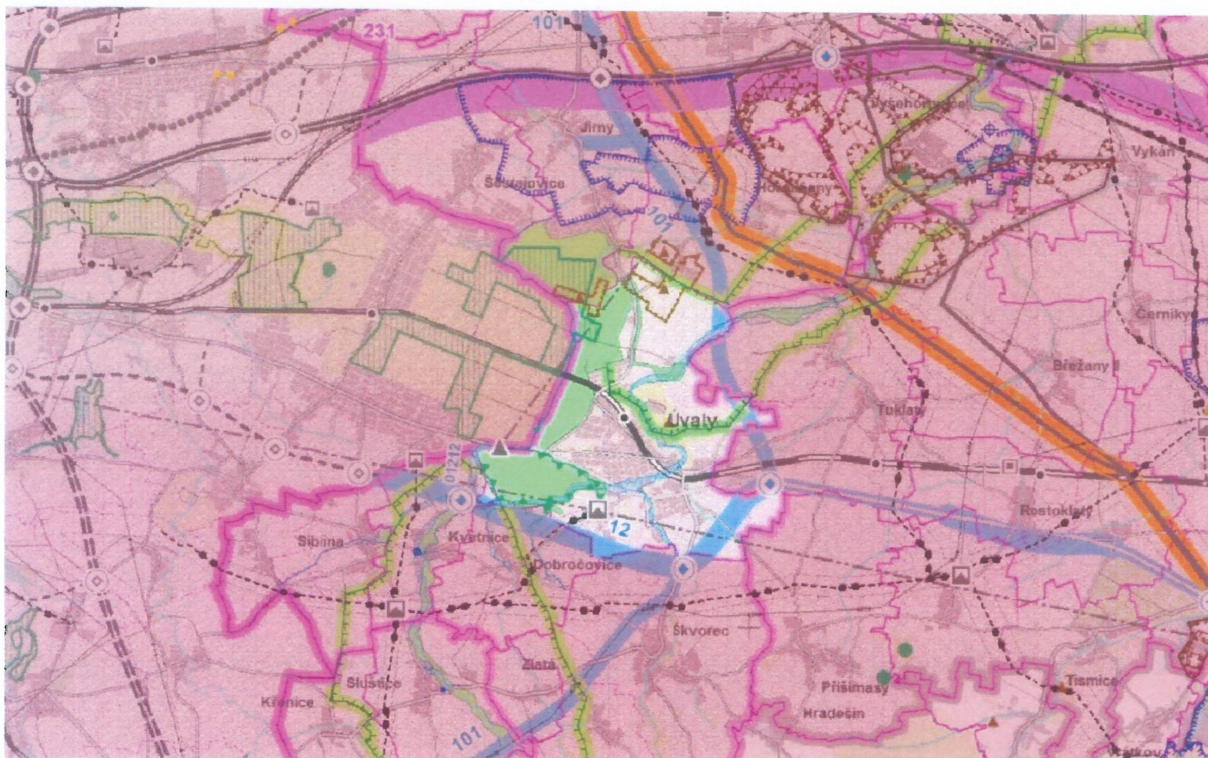
Plynovod

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

ZÚR - výřez výkresu ochrany přírody a krajiny, ÚSES

Pro území města Úval navrhováno propojení regionálního biocentra Vidrholec s vodotečí Výmola s nadregionálním biokoridorem K67, oproti předchozí lokalizaci vychází z Vidrholce severněji, poté vede podél stávající komunikace II/101 a poté přímo do údolí Výmoly. (viz výkres ÚSES ZÚR)

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly



výřez z koordinačního výkresu ZÚR Sk

A4) Požadavky z hlediska širších územních vztahů

Ze současně platného územního plánu sídelního útvaru města Úvaly bude koncepčně vycházet nový územní plán s respektováním platných usnesení zastupitelstva města, které schválilo na základě podnětů fyzických a právnických osob jimi navrhované funkční využití.

Žádný regulační plán, který by zahrnoval pozemky na území obce, nebyl dosud krajem vydán.

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady pro území města Úval jsou součástí zpracovaných územně analytických podkladů pro území ORP, které povinně zpracovává a průběžně aktualizuje úřad obce s rozšířenou působností.

Návrh územního plánu bude respektovat platné limity území vycházející z územně analytických podkladů a požadavky na uplatnění územních limitů v rámci projednání zadání územního plánu.

B1) Respektovat rozbor udržitelného rozvoje :

- Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
 - Blízkost hl. města Prahy
 - Zájem o stavební parcely pro výstavbu rodinných domů

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

- Dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku
 - Kvalitní veřejná doprava ve vztahu k pracovním příležitostem
 - Zachovalé přírodní prostředí
 - Příznivé klimatické a půdní podmínky pro zemědělskou výrobu
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb:
- Vedení průjezdné dopravy skrz centrum města
 - Nedostatek parků a ploch zeleně pro denní rekreaci
 - Nedostatek vhodných turistických cest
 - Výskyt průmyslových a zemědělských brownfield ploch
 - Výrobní plochy vymežit v souladu se stávajícím ÚPSÚ Úvaly v jihovýchodní části města

Další požadavky vyplývající z ÚAP (především z Problémového výkresu a okruhu problémů k řešení) jsou uvedeny v dalších kapitolách zadání.

C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Koncept rozvoje města bude vycházet ze současně platného územního plánu sídelního útvaru města Úvaly (dále ÚPSÚ 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 volno časových aktivit – vycházkové trasy – cesty pro pěší, cyklistické stezky a především v návrhu budou navrženy takové plošné a prostorové regulativy, které zachovají, případně zkvalitní stávající urbanistický ráz města.

V územním plánu budou vymezeny plochy pro:

- bydlení
- areál bývalého Cukrovaru bude zařazen do plochy smíšené obytné a občanské vybavenosti dle specifikace územní studie pro toto území
- síť hlavních účelových komunikací zajišťující zlepšení propustnosti krajiny, včetně cyklostezek
- dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy (např. umístění nové trafostanice, podle vyhodnocení potřeby el. energie)

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím a zpracovaných územních studií.

C1) Zohlednit záměry a požadavky strategického plánu města Úvaly:

Vize Strategického plánu města Úvaly budou zpracovány do konceptu v přiměřené míře po zvážení reálných podmínek

C2) Posoudit a vyhodnotit záměry fyzických a právnických osob:

Na základě obdržených podnětů fyzických a právnických osob, projednaných v zastupitelstvu města Úvaly **prověřit zpracování záměrů**, které nejsou ve střetu s celkovou koncepcí rozvoje města Úvaly, tedy záměry, u kterých se zastupitelstvo města Úvaly vyjádřilo kladně.

Požadavky vyplývající ze záměrů fyzických a právnických osob – Příloha č. 1. tohoto zadání

Požadavky na rozvoj jsou dále podrobněji specifikovány v kapitolách D-L.

**D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ
ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ
KRAJINY)**

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.,

D1) Urbanistická koncepce

Velké rozvojové lokality především lokalita Hostín a Vinice a Radlická čtvrť východ a severozápadní část lokality U Horoušánek (stávající nezastavěné plochy) budou koncepčně vycházet z územních studií. Územní studie na lokalitu Hostín již byla pořízena a schválena. Každá rozvojová plocha nepodléhající regulačnímu plánu a větší jak 4 000 m² bude podmíněna územní studií.

Podporovat koncept zeleného města ve všech oblastech rozvoje města Úvaly.

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).

Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

D2) Koncept uspořádání krajiny

Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

S ohledem na krajinný ráz území nebudou vymezovány plochy pro fotovoltaické elektrárny; ponechat však možnost jejich umístění v plochách výroby jako přípustná funkce.

V záplavovém území toku Výmola nebudou navrhovány zastavitelné plochy.

Bude respektován návrh nových registrovaných významných krajinných prvků. Tyto lokality budou vymezeny jako plochy přírodní. K tomuto je potřeba doložit platné doklady prokazující že registrace VKP proběhla v souladu se zákonem.

Bude upřesněn a zpracován regionální územní systém ekologické stability vyplývající z ÚP VÚC, a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zpracována lokalizace řešení místního ÚSES z generelu lokálního ÚSES.

Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajících objektů výroby, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

V případě potřeby bude návrh koncepce krajiny řešen **samostatnou studií** s potřebnými průzkumy (samostatný výkres).

E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

E1) 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, jejíž podkladem bude dopravní studie zpracovávaná v současné době ing. arch. Vavříkem.

Bude respektována přeložka silnice I/12 a II/101.

Bude navrženo řešení dopravních závad na silnici č. I/12 a II/101 (kruhové křižovatky)

Podél železniční trati procházející městem budou navržena protihluková opatření.

Budou navrženy parkovací plochy, jejichž cílem bude vyřešit neuspokojivý stav parkování na náměstí a dále v ulicích Husova a Jiráskova.

Prověřit možnosti dopravní obslužnosti všech nových lokalit.

V případě potřeby bude návrh koncepce dopravy řešen **samostatnou studií** s potřebnými dopravními průzkumy (samostatný výkres).

E2) Technická infrastruktura:

Poskytovat srovnatelný standard technického vybavení pro všechny části města.

Prověřit možnosti napojení všech sídel v územním obvodu města na všechny systémy technické infrastruktury.

Zásobování vodou:

Bude respektována koncepce zásobování města vodou ze stávajícího skupinového vodovodu a vodojemu Rohožník včetně posílení kapacity vodovodní sítě prostřednictvím vodojemu Jih v lokalitě Hostín. Bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu. V současné době se připravuje posílení kapacity vodovodního přívaděče z Káranských řadů.

Kanalizace:

Splaškové vody z nových zastavitelných ploch budou svedeny na čistírnu odpadních vod a posouzena její kapacita. Návrh nového územního plánu vymezí plochu pro její rozšíření případně pro výstavbu nové ČOV.

Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

Hospodaření s odpady:

Na základě usnesení zastupitelstva bude navržena plocha pro sběrný dvůr v prostoru bývalé střelnice na hranici katastru s obcí Příšimasy.

Plyn:

Bude respektován STL a VTL plynovod.

Elektřina :

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

Alternativní zdroje:

Podpořit v návrhu využívání možností substitucí části energetických potřeb alternativními energetickými zdroji.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu.

Občanské vybavení:

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

Celoměstské a regionální vybavení umisťovat především do prostoru nových zastavitelných ploch.

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

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

F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

F1) Kulturní hodnoty území:

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území dále považují:

Přírodní hodnoty území:

Přílehlá oblast potoka Výmoly, Škvorecká obora, pozemky pod ochranou lesního půdního fondu

Kulturní hodnoty území:

Urbanistické hodnoty: zbytky původního urbánního systému

Architektonicky cenné stavby a jejich soubory: viz. územně analytické podklady

Stavební dominanty: železniční viadukt

G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Veřejně prospěšné stavby:

Jako VPS budou označeny především stavby dopravní a technické infrastruktury. Vymezeny pak budou jako VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšná opatření:

Jako VPO budou označeny prvky ÚSES a plochy veřejných prostranství. Vymezeny pak budou VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

Asanace území:

Konkrétní požadavky nebyly zjištěny.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

V řešeném území nebudou navrhovány.

H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OBRANY, OCHRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní, požární ochrany:

Návrh ÚP Úvaly bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.

V návrhu ÚP Úvaly budou řešeny zájmy obrany státu a civilní obrany v souladu se zákony č.239/2000 Sb. o IZS a č.240/2000 Sb. o krizovém řízení a v souladu s vyhláškou č. 380/2002 k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva ve znění pozdějších předpisů (HZS Středočeského kraje). Jedná se zejména o požadavky na místa ukrytí, místa pro skladování CO, místa pro záchranné práce, příp. dekontaminaci, místa pro systém varování a vyzkoušení a požární nádrž.

Požadavky obrany a bezpečnosti státu:

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

Ochrana ložisek nerostných surovin, poddolovaných území, sesuvů atd.:

Poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Bude respektováno záplavové území vodního toku Výmola.

I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

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:

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

Problémy v území (dle rozboru udržitelného rozvoje):

Urbanistické problémy

1. Rozsáhlý brownfield – území bývalé masny, bývalého cukrovaru a bývalé parketárny navrhnout revitalizaci

Dopravní problémy

2. Negativní vlivy silniční dopravy v zástavbě – bezpečnost, hluk, exhalace, vibrace
4. Neexistence uceleného systému cyklistických tras
5. Bariéry pohybu pěších přes silnici I/12
7. Nedostatek parkovacích míst v centru Úval a v Jiráskově ulici (železniční stanice)

Problémy technické infrastruktury

8. Provéřit kapacitu ČOV a vodovodu s ohledem na vymezení budoucích zastavitelných ploch

Hygienické problémy

9. Hlukové a světelné emise v okolí železnice

Problémy ekologické

10. Směr propojení regionálních biokoridorů – upřesnění a založit v případě nelogického vedení 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

Ke jmenovaným střetům lze uvést pro návrh ÚP tato doporučení a pokyny:

Také ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury musí být respektována, u jednotlivých případů mohou být ovšem nalezeny způsoby, jak území nebo jeho část využít, aniž by byl narušen smysl a funkce konkrétního ochranného pásma.

Zájmy ochrany přírody budou v návrhu ÚP Úvaly uplatňovány ve prospěch funkčnosti ÚSES a podle evidovaných VKP.

J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE

Z koncepce rozvoje města

Areál bývalého cukrovaru vhodně začlenit do městského charakteru území a pro zastavitelné plochy navrhnout regulativa kde bude jasně formulováno přípustné využití, nepřípustné využití případně podmíněně přípustné využití ploch.

Požadavky na vymezení

Územní plán vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití území (plochy přestavby), pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

V maximální možné míře budou respektovány zastavitelné plochy v dosud platném ÚPSÚ Úvaly.

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

Požadavky na plochy s rozdílným způsobem využití

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.

Pozn.:

1. bude-li to v návrhu ÚP Úvaly vyžadovat povaha funkčních ploch je možné uvedený přehled doplnit v souladu s výše zmíněnou vyhláškou.
2. regulativy míry využití budou zejména zřetelněji vymezovat využití jednotlivých druhů bydlení, zeleně, výroby či komerčních aktivit.

Dle úvahy zpracovatele územního plánu města Úvaly mohou být plochy s rozdílným způsobem využití členěny také podle Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů v GIS („systém MINIS“) vycházející rovněž z vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ STUDIÍ

Plochy a koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn využití územní studií dle stavebního zákona, budou v případě potřeby v návrhu ÚP Úvaly vymezeny.

Předpokládá se podmínit územní studií všechny navrhované plochy bydlení nad 4 000m² a které nebudou podmíněny regulačním plánem, a prověření potřeby územní studie v lokalitě u hřbitova, v současném ÚP navržené na bydlení – rezerva. Územní studie budou dle potřeby projednány s příslušnými Dotčenými orgány.

Požadavky na obsah územní studie pro jednotlivé lokality budou v návrhu územního plánu dále blíže specifikovány.

L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM

Regulační plán není v žádné lokalitě navržen.

M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

Návrh zadání ÚP města Úvaly nepředpokládá záměr uvedený v příloze č.1 zákona č.100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů spadajících do kategorie II (záměry vyžadující zjišťovací řízení):

V řešeném území se nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí nebyly dosud uplatněny, mohou být uplatněny v průběhu projednání zadání ÚP a případně následně doplněny

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

(vyjádření Krajského úřadu pro Středočeský kraj). Bude-li uplatněn požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí bude zpracováno a projednáno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Při pořízení ÚP Úvaly nebude zpracováván koncept ověřující variantní řešení.

O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Základní požadavky :

- Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006Sb., pokud není dále uvedeno jinak
- ÚP bude zpracován digitálně nad aktuální katastrální mapou (aktuální výstup k předcházejícímu kvartalu), v měřítku 1:5000 hlavního výkresu
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- Návrh bude pro účely projednání dle §50 odevzdán ve 2 vyhotoveních
- Upravený návrh pro veřejné projednání dle §52 bude odevzdán ve 2 vyhotoveních.
- Konečný návrh ÚP Úvaly bude odevzdán ve 5 vyhotoveních.
- Všechny fáze návrhu budou předány též na CD – textová část i grafická část ve formátu Pdf.

Požadovaný obsah územního plánu:

Textová část územního plánu:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
- e) koncepci 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 nerostů a podobně,
- 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- 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,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

Pokud to bude účelné, textová část územního plánu bude dále obsahovat:

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9, vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- d) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- e) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- f) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část územního plánu obsahuje:

- a) výkres základního členění území
 - b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,
 - c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).
- Grafická část může být doplněna schématy.

Požadovaný obsah Odůvodnění územního plánu:

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v §53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje:

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

Příloha č. 1

Seznam záměrů schválených zastupitelstvem města Úvaly

Seznam podnětů schválených zastupitelstvem města k zařazení do nového územního plánu města Úvaly

Podnět č. 1

Stávající stav:

Pozemek parc.č.	k.ú.	stávající využití dle ÚP
2847	Úvaly	zastavěná plocha a nádvoří
2849/2	Úvaly	zahrada

Navrhovaný stav: obytné území

Podnět č. 10

Stávající stav:

Pozemek parc. č.	Výměra(m2)	k. ú.	stávající využití dle ÚP
3896/1	901	Úvaly	zahradkářské a chatové osady
3896/2	16	Úvaly	zastavěná plocha a nádvoří

Navrhovaný stav: obytné území

Podnět č. 11

Stávající stav:

Pozemek parc. č.	Výměra(m2)	k. ú.	stávající využití dle ÚP
3549/2	2685	Úvaly	louky a pastviny
3550	39	Úvaly	zastavěná plocha a nádvoří

Navrhovaný stav: zahrada

Podnět č. 15

Stávající stav:

Pozemek parc. č.	Výměra(m2)	k. ú.	stávající využití dle ÚP
3549/1	3791	Úvaly	louky a pastviny

Navrhovaný stav: zahrada

podmínkou tohoto využití je zpracování a schválení územní studie

Podnět č. 14

Datum podání: 1.3.2010

čj.: 1495/2010

Stávající stav:

Pozemek parc. č.	Výměra(m2)	k. ú.	stávající využití dle ÚP
530	6004	Úvaly	Území nerušící výroby

Navrhovaný stav: všeobecně obytné území nebo všeobecně smíšené území

Výbor pro výstavbu záměr doporučuje jako všeobecně smíšené území.

Podnět č. 16

Stávající stav:

Pozemek parc. č.	Výměra(m2)	k. ú.	stávající využití dle ÚP
4006/8	12845	Úvaly	zvláštní území sloužící oddechu

Navrhovaný stav: hřiště, sportoviště, sportovní hala, rodinná zástavba

Výbor pro výstavbu doporučuje celé území změnit na hřiště, sportoviště a veřejnou vybavenost pro účel umístění sportovní haly

Podnět č. 18

Stávající stav:

Pozemek parc. č.	k. ú.	stávající využití dle ÚP
Škvorecká obora	Úvaly	lesy, voda, louky, pastviny
Králičina a Povýmolí	Úvaly	lesy, voda, louky, pastviny

Navrhovaný stav: přírodní rezervace

Výbor pro výstavbu doporučuje. Výbor pro výstavbu doporučuje zastupitelstvu zařadit Hájenku jako nezastavitelné území ve škvorech oboře a to kromě současně zastavěného území.

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

Do územního plánu budou zaneseny limity území a pravomocná správní rozhodnutí.

Podnět č. 19

Stávající stav:

<u>Pozemek parc. č.</u>	<u>Výměra(m2)</u>	<u>k. ú.</u>	<u>stávající využití dle ÚP</u>
3997/6-část	23712	Úvaly	orná půda
3992/2		Úvaly	orná půda

Navrhovaný stav:

plochy zeleně
podmínkou tohoto využití je zpracování a schválení územní studie

Podnět č. 20

Žadatel:

Stávající stav:

<u>Pozemek parc. č.</u>	<u>Výměra(m2)</u>	<u>k. ú.</u>	<u>stávající využití dle ÚP</u>
3146/1	22588	Úvaly	území nerušící výroby

Navrhovaný stav:

plochy rekreace
Výbor pro výstavbu doporučuje

Podnět č. 21

Stávající stav:

<u>Pozemek parc. č.</u>	<u>k. ú.</u>	<u>stávající využití dle ÚP</u>
3862/1-část	Úvaly	orná půda
3862/12-část	Úvaly	orná půda
3862/16	Úvaly	orná půda
3862/22	Úvaly	orná půda
3862/23	Úvaly	orná půda
3862/24	Úvaly	orná půda
3862/25	Úvaly	orná půda

Navrhovaný stav:

plochy zeleně

Podnět č. 22

Stávající stav:

<u>Pozemek parc. č.</u>	<u>Výměra(m2)</u>	<u>k. ú.</u>	<u>stávající využití dle ÚP</u>
3795	479	Úvaly	všeobecně smíšené území
3796	3785	Úvaly	všeobecně smíšené území
3797	2431	Úvaly	všeobecně smíšené území

Navrhovaný stav:

čistě obytné území

Podnět č. 23

Stávající stav:

<u>Pozemek parc. č.</u>	<u>k. ú.</u>	<u>stávající využití dle ÚP</u>
Biocentrum „Na Vinici“	Úvaly	Biokoridor

Navrhovaný stav: Vymezení :

a) biocentra „Na vinici“ zahrnujícího všechny plochy s funkčním využitím lesy, vody a vodní plochy, louky a pastviny, veřejná zeleň, sady a zahrady v lokalitách Na vinici, Za vinicí, Za tlustovouskou cestou a rybníky Mlýnský a Hodovský a tok Výmoly mezi nimi a dále až nadregionálnímu biokoridoru.

b) biokoridoru, který by měl vycházet z regionálního biocentra Klánovický les na místě, kde se již nepředpokládá další rozšiřování zastavěného území a procházet plochami stávající orné půdy směrem k toku Výmoly, kde se kde se napojuje na původní osu NRBK dle ÚAP. Trasa biokoridoru by měla lemovat předpokládanou trasu v budoucnosti realizované přeložky silnice 101.

Výbor pro výstavbu záměr doporučuje.

Návrh Zadání Územního plánu města Úvaly

Podnět č. 27B.

Stávající stav:

<u>Pozemek parc. č.</u>	<u>Výměra(m²)</u>	<u>k.ú.</u>	<u>stávající využití dle ÚP</u>
3072/4	239	Úvaly	louky a pastviny
3072/1	2005	Úvaly	louky a pastviny

Navrhovaný stav: čistě obytné území

Podnět č. 29

Žadatel:

Stávající stav:

<u>Pozemek parc. č.</u>	<u>Výměra(m²)</u>	<u>k.ú.</u>	<u>stávající využití dle ÚP</u>
2632 (část)	cca 1200	Úvaly	sady a zahrady

Navrhovaný stav: čistě obytné území

Výbor pro výstavbu doporučuje.

Podnět č. 30

změna celého území cukrovaru na všeobecně smíšené území a to včetně lokality 19 číslováno dle stávajícího územního plánu.

podmínkou tohoto využití je zpracování a schválení územní studie na celé území „cukrovaru“.

Podnět č. 31

změna funkčního využití pozemku parc. č. 210 k.ú. Úvaly na „všeobecně smíšené území“

Podnět č. 32

ruší územní rezervu výstavby MŠ v lokalitě č. 19 (číslované dle stávajícího územního plánu).

Podnět č. 33

změna funkčního využití pozemku parc. č. 196/2 k. ú. Úvaly na všeobecně smíšené území

Podnět č. 34

změna funkčního využití pozemku parc. č. 2609 k. ú. Úvaly u Prahy z veřejné zeleně na plochu nerušící výroby

Podnět č. 35

změna funkčního využití pozemků parc. č. 3957/25 a 3957/14 v k. ú. Úvaly u Prahy z orné půdy na území nerušící výroby