

ZMĚNA Č.14 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ÚVALY

ŘÍJEN 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 14 ÚPSÚ ÚVALY	
Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo města Úvaly
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. arch. Zdeněk Kindl
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky dle § 24 stavebního zákona
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Otisk úředního razítka pořizovatele (MěÚ Úvaly):	

Zpracovatel: Atelier Vavřík a dobrá společnost
Jaselská 32, Praha 6
Email: vavrikivan1@gmail.com
Tel: 724 030 872

Autorský tým:
Ing. arch. Ivan Vavřík
Ing. arch. Barbora Plachetková

Změna č. 14 ÚPSÚ Úvaly obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část

Obsah:

I.1 Textová část výroku.....	3
1. Předmluva:.....	3
2. Přehled měněných částí ÚPSÚ Úvaly:.....	4
3. Doplnění a úprava textu obecně závazné vyhlášky ÚPSÚ Úvaly:.....	5
4. Údaje o počtu listů změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly a počtu výkresů grafické části	16
I.2 Grafická část výroku:	16
II. Odůvodnění	1
II. 1. Textová část vyplývající z přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb.	1
II. 2. Náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona	8
II. 3. Textová část k náležitostem vyplývajícím ze správního řádu	22

Grafická část

Výroková část:

- 2. Funkční využití území
- 3. Doprava
- 10. Životní prostředí
- 13. VPS
- 14. Výkres výškové regulace

Odůvodnění:

- II.01 Koordinační výkres
- II.02 Širší vztahy
- II.03 Výkres předpokládaných záborů ZPF

I.1 Textová část výroku

1. Předmluva:

Změna č. 14 mění, doplňuje, či ruší některá ustanovení Územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Úvaly. Koncepce územního plánu sídelního útvaru není změnou č.14 měněna.

Změna č. 14 respektuje způsob označení částí textu a kapitol platného územního plánu sídelního útvaru.

Výroková část změny č. 14 je zapracována do Vyhlášky o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru města Úvaly po zapracování změn I - XIII.

V rámci výroku změny č. 14 nejsou aktualizována demografická a podobná data platného ÚPSÚ, jež mají informativní charakter a obsahově spadají, dle současné legislativy, spíše do části odůvodnění.

2. Přehled měněných částí ÚPSÚ Úvaly:

- 1) Aktualizace hranic zastavěného území ke dni 5.12.2023
- 2) Změna využití luk a pastvin a území nerušící výroby na plochu (ČO) čistě obytného území s komunikacemi (Z14.1) za účelem výstavby rodinných domů s propojovacími komunikacemi.
- 3) Změna využití dvou ploch veřejného vybavení na plochu (ČO) čistě obytného území (Z14.2) za účelem výstavby rodinných domů, dle souladu s územním rozhodnutím ze dne 2.11.2015.
- 4) Změna využití části plochy veřejné zeleně na (ČO) čistě obytné území (Z14.3) za účelem výstavby jednoho rodinného domu.
- 5) Změna využití části území nerušící výroby na (VS) všeobecně smíšené území (Z14.4) za účelem rekonstrukce bývalého ubytovacího zařízení na bytový dům v souvislosti s rekonstrukcí celého areálu bývalé parketárny.
- 6) Změna využití části plochy zahrádkářské a chatové osady na (DP) dopravní plochy (Z14.5) za účelem umístění technické a dopravní infrastruktury jako doplňkových staveb k využití pro dětskou skupinu.
- 7) Změna využití části plochy železnice a všeobecně smíšeného území na (KD) dopravní plochu – kombinované dopravy (Z14.7) za účelem vybudování terminálu kombinované dopravy nadmístního významu. Součástí této změny je definování nové plochy s rozdílným způsobem využití – dopravní plochy – kombinovaná doprava (dopravní terminál).
- 8) Změna využití části čistě obytného území na plochu zeleně – (SZ) sady a zahrady (Z14.8) za účelem zabránění vzniku nové obytné zástavby v izolované poloze vůči městu, tj. mimo objekt bývalé Hájenky, která se nachází uvnitř lesního komplexu – tzv. Škvorecké obory.
- 9) Změna využití části plochy lesy, části plochy louky a pastviny a části plochy přírodní nelesní společenstva na plochu (TV) technického vybavení (Z14.9) za účelem rozšíření městské čistírny odpadních vod.
- 10) Změna využití plochy izolační zeleně a čistě obytného území na (ČO) čistě obytné území, (VS) všeobecně smíšené území a (VV) plochy veřejného vybavení (Z14.10) za účelem realizace připravovaného záměru lokality Vinice.
- 11) Stanovení regulativů prostorového uspořádání a prvků regulačního plánu v plochách pro bydlení a pro stavby pro individuální rekreaci (Z14.11). Zavedení výkresu výškové regulace.
- 12) Změna využití části čistě obytného území na plochu (VV) veřejného vybavení (Z14.12) za účelem vytvoření možnosti výstavby střední školy.
- 13) Změna využití části čistě obytného území a části plochy izolační zeleně na plochu (VV) veřejného vybavení a plochu zeleně – (SZ) sady a zahrady (Z14.13) za účelem možnosti umístění zařízení veřejného vybavení a vytvoření zázemí pro pozemky rodinných domů.
- 14) Změna využití části plochy přírodní nelesní společenstva na (VS) všeobecně smíšené území (Z14.14) z důvodu sjednocení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jednoho pozemku a zarovnání hranice zastavitelných ploch.
- 15) Změna využití části území nerušící výroby, plochy veřejného vybavení a plochy sady a zahrady na (VS) všeobecně smíšené území (Z14.15) za účelem realizace rezidenčního projektu Výmola.

- 16) Úprava polohy nadregionálního biokoridoru NK 67 dle ZÚR SK (Z14.16).
- 17) Označení ploch s rozdílným způsobem využití kódy ve výkresech i v textové části, z důvodu lepší orientace ve výkresech (Z14.17).

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

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

Pokud je níže uvedeno vymezení ploch pomocí pozemků s jejich parcelními čísly, jedná se o vymezení orientační (platné ke dni vydání příslušné změny ÚPSÚ) a může se jednat též o části příslušných pozemků. Rozhodující je vymezení ploch dle výkresu Funkčního využití území.

V kapitole **Část první, čl. 1 „Účel vyhlášky“**, se za bod (9) vkládají nové body (10) – (24) ve znění:

- (10) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 2860/1, 2860/2 a 2900/1 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.1 určená pro (ČO) čistě obytné území a související komunikace.
- (11) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3841/128, 3841/133, 3841/208, 3841/209, 3841/210, 3841/211, 3841/237, 3841/238, 3841/239 a 3841/240 k.ú. Úvaly u Prahy vymezují plochy s označením Z14.2 určené pro (ČO) čistě obytné území.
- (12) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 2219/1 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.3 určená pro (ČO) čistě obytné území.
- (13) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 252/7 a 265 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.4 určená pro (VS) všeobecně smíšené území.
- (14) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 1730/1 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.5 určená pro (DP) dopravní plochu.
- (15) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 276/2, 276/6, 276/8, 276/14, 276/20, 276/21, 276/22, 276/27, 1890/1, 1890/2, 1891/1, 1891/2, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897/1, 1897/2, 1897/3, 1897/4, 1898/1, 1898/2, 1899, 1900 a 3048/14 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.7 určená pro (KD) dopravní plochy – kombinovaná doprava (dopravní terminál).
- (16) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 3484 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.8 určená pro plochu zeleně – (SZ) sady a zahrady.
- (17) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3214/3, 3214/4, 3219/10, 3219/14 a 3224 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.9 určená pro (TV) plochu technického vybavení.
- (18) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3147/1, 3147/4, 3147/5, 3147/6, 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/7, 3972/8, 3997/9, 3997/10, 3997/11 a 3997/12 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.10 určená pro (ČO) čistě obytné území, (VS) všeobecně smíšené území a (VV) plochu veřejného vybavení.
- (19) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 3660/29 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.12 určená pro (VV) plochu veřejného vybavení.
- (20) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3841/7, 3841/25, 3481/52, 3841/183, 3841/352, 3841/353, 3841/354, 3841/355, 3841/356, 3841/357, 3841/358, 3841/359, 3841/360, 3841/361, 3841/362, 3841/363, 3841/367, 3841/487, 4060/10, 4060/11, 4060/12 a 4060/13 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.13 určená pro (VV) plochu veřejného

- vybavení a plochu zeleně – (SZ) sady a zahrady.
- (21) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 209 a 210 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.14 určená pro (VS) všeobecně smíšené území.
 - (22) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 2839/1, 2840, 2841, 2842, 2843 a 3225/2 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.15 určená pro (VS) všeobecně smíšená území.
 - (23) Změna č. 14 upravuje polohu nadregionálního biokoridoru NK 67 dle aktuálních Zásad územního rozvoje (ZÚR SK). V místě NK 67 se vymezují plochy určené pro plochy zeleně – (PN) přírodní nelesní společenstva s označením Z14.16
 - (24) Změnou č. 14 jsou plochy s rozdílným způsobem využití označeny kódy ve výkresové i v textové části.

V kapitole **Část druhá, čl. 3**, se za bod (8) vkládají nové body (9), (10), (11), (12), (13) a (14) ve znění:

- (9) Výšková regulace je stanovena ve výkresu výškové regulace (výkres č. 14)
- (10) 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.
- (11) Šikmá střecha je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30°a vyšším. Plochá střecha je střecha se sklonem nižším než 30°a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická.
- (12) Pokud jsou v čl. 26 – Závazné regulativy Změn a doplňků uvedeny způsoby a hodnoty prostorové regulace zástavby v individuálních případech jinak, než vyplývá z čl. 5 až 16 (pro jednotlivé typy ploch), pak platí regulace dle čl. 26.
- (13) Regulativy prostorové regulace v plochách řešených územními studii Úvaly – Hostín a Úvaly – Hostín – fáze II platí dle úplného znění ÚPSÚ Úvaly po Změně č. 13, viz Čl. 26 této vyhlášky. Jedná se o lokality označené jako Z82, Z79, Z79a, Z79b, Z79c a zastavitelné plochy jižně od navrhované přeložky silnice I/12.
- (14) Regulativy prostorové regulace se neuplatní na pozemcích parc. č. 3399/157, 3399/158, 3399/159, 3399/160, 3399/161, 3399/164, 3399/166, 3399/167, 3399/168 a 3399/169 k.ú. Úvaly u Prahy vzhledem ke stavu přípravy a projednání konkrétního záměru na těchto pozemcích.

V kapitole **Část druhá**, se za **čl. 3** vkládá nový článek čl. 3a ve znění:

Čl. 3a

Definice pojmů

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

Stavební pozemek – je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k zastavění; 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.

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 jiných 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.

Koeficient zastavění – je procento udávající 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.

Koeficient zeleně – je procento udávající podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku.

Podkroví – je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený převážně konstrukcí šikmé střechy (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %), v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

Ustoupené podlaží – nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry. Požadavky stanovené pro podkroví se uplatňují stejným způsobem i pro ustoupené podlaží.

V kapitole **Část druhá**, se v čl. 4 bod **„(1) Polyfunkční území se člení na:“**; **„a) Obytná území:“** mění bod 1. **Čistě obytné území** na 1. (ČO) Čistě obytné území a bod 2. **Všeobecně obytné území** se mění na 2. (VO) Všeobecně obytné území.

V kapitole **Část druhá**, se v čl. 4 bod **„(1) Polyfunkční území se člení na:“**; **„b) Smíšená území:“** mění bod 1. **Všeobecně smíšené území** na 1. (VS) Všeobecně smíšené území.

V kapitole **Část druhá**, se v čl. 4 bod **„(1) Polyfunkční území se člení na:“**; **„c) Výrobní území:“** mění bod 1. **Území nerušící výroby a služeb** na 1. (NV) Území nerušící výroby a služeb.

V kapitole **Část druhá**, se v čl. 4 bod **„(1) Polyfunkční území se člení na:“**; **„d) Zvláštní území:“** mění bod 1. **Zvláštní území sloužící k oddechu** na 1. (OD) Zvláštní území sloužící oddechu.

V kapitole **Část druhá**, se v čl. 4 bod **„(2) Monofunkční plochy se člení na:“** mění bod 1) **Plochy veřejného vybavení** na 1) (VV) Plochy veřejného vybavení, bod 2) **Dopravní plochy** se mění na 2) (DP) Dopravní plochy, bod 3) **Plochy technického vybavení** se mění na 3) (TV) Plochy technického vybavení, bod 4) **Plochy zemědělské výroby** se mění na 4) (ZV) Plochy zemědělské výroby, bod 5)

Plochy orných půd se mění na 5) (OP) Plochy orných půd a bod 6) **Vodní plochy** se mění na 6) (W)
Vodní plochy

V kapitole **Část druhá**, se čl. 5 **„Čistě obytné území“** mění na **„(ČO) Čistě obytné území“** a za odstavce (2) se vkládají nové odstavce (3), (4) a (5) ve znění:

(3) Prvky regulace pro zástavbu bytovými domy (včetně domů se smíšenou funkcí, např. domy s občanskou vybaveností v parteru):

- Výška zástavby: – max. 4 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 15 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 35 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

(4) Prvky regulace pro zástavbu rodinnými domy:

- Výška zástavby: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 10 m pro šikmé střechy a 8 m pro střechy ploché – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
- Nové rodinné domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky včetně nebytových jednotek, nepřipouští se ani navýšení počtu bytových jednotek stávajících rodinných domů na 3 bytové jednotky. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových rodinných domů je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- Minimální výměra stavebního pozemku:

800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou

1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami

Uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělením; současně platí též pro výměru se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky téhož vlastníka nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymezit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.

- Pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m², platí následující regulativy:

- Minimální výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu je 500 m²
- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

- Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 8 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Rodinný dům bude mít max. jednu bytovou jednotku. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Umístování mobilních domů, tiny-objektů pro bydlení (mobilních i statických) a ateliérů není na k.ú. Úvaly u Prahy přípustné. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Výška oplocení kolem rodinných domů bude max. 160 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu, s průhledností 50 % a podezdívkou max. 70 cm (nevztahuje se na živé ploty). Oplocení podél komunikace I/12 může být neprůhledné, maximálně 2 m vysoké a odstupová vzdálenost oplocení od všech inženýrských sítí musí být minimálně 2,5 m. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

(5) Doplňující pravidla pro rekonstrukce, přístavby, nástavby bytových a rodinných domů a doplňování dalších staveb k těmto stavbám v plochách pro bydlení ve stávající zástavbě:

- Při rekonstrukcích, přístavbách a nástavbách hlavních staveb na stávajícím pozemku se uplatní stanovený regulativ výšky zástavby. Pouze v případech, kdy dosavadní výška hlavní stavby je vyšší, než je stanovený regulativ, je výška rekonstruované hlavní stavby nebo přístavby limitována stávající výškou hlavní stavby. Pro výšku další stavby platí stanovený regulativ.
- Pro přístavby k hlavní stavbě a doplňování dalších staveb platí stanovené koeficienty zastavění a zeleně. Pouze v případech, kdy dosavadní zastavěnost pozemku je vyšší, se stanovený koeficient zastavění neuplatní. V případech, kdy dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně nespĺňuje stanovený regulativ, musí být zachována minimálně dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně na stavebním pozemku.
- Při navýšení počtu bytových jednotek rodinného domu z jedné b.j. na dvě b.j. musí mít příslušný stavební pozemek minimální výměru 1200 m².

V kapitole **Část druhá**, se **čl. 6 „Všeobecně obytné území“** mění na „(VO) Všeobecně obytné území“, odstavec (2) ve znění:

(2) Výjimečně přípustné jsou kancelářské budovy, obchodní domy, ubytovací zařízení, stavby pro správu města, zahradnictví, čerpací stanice pohonných hmot bez autoservisů a opraven jen jako součást parkovišť nebo garáží. V území je přípustný chov drobných hospodářských zvířat pro osobní potřebu za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

Se mění na:

(2) Výjimečně přípustné jsou kancelářské budovy, obchodní domy, ubytovací zařízení, stavby pro správu města, zahradnictví, čerpací stanice pohonných hmot bez autoservisů, pneuservisů a autoopraven jen jako součást parkovišť nebo garáží. V území je přípustný chov drobných hospodářských zvířat pro osobní potřebu za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

A za odstavec (2) se vkládají nové odstavce (3), (4) a (5) ve znění:

(3) Prvky regulace pro zástavbu bytovými domy (včetně domů se smíšenou funkcí, např. domy s občanskou vybaveností v parteru):

- Výška zástavby: max. 4 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 15 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 35 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

(4) Prvky regulace pro zástavbu rodinnými domy:

- Výška zástavby: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 10 m pro šikmé střechy a 8 m pro střechy ploché – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)

- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

- Nové rodinné domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky včetně nebytových jednotek, nepřipouští se ani navýšení počtu bytových jednotek stávajících rodinných domů na 3 bytové jednotky. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových rodinných domů je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- Minimální výměra stavebního pozemku:

800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou

1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami

Uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělením; současně platí též pro výměru se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky téhož vlastníka nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymezit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.

- Pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m², platí následující regulativy:

- Minimální výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu je 500 m²

- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

- Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 8 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)

- Rodinný dům bude mít max. jednu bytovou jednotku. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Umístování mobilních domů, tiny-objektů pro bydlení (mobilních i statických) a ateliérů není na k.ú. Úvaly u Prahy přípustné. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Výška oplocení kolem rodinných domů bude max. 160 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu, s průhledností 50 % a podezdívkou max. 70 cm (nevztahuje se na živé ploty). Oplocení podél komunikace I/12 může být neprůhledné, maximálně 2 m vysoké a odstupová vzdálenost oplocení od všech inženýrských sítí musí být minimálně 2,5 m. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

(5) Doplnující pravidla pro rekonstrukce, přístavby, nástavby bytových a rodinných domů a doplňování dalších staveb k těmto stavbám v plochách pro bydlení ve stávající zástavbě:

- Při rekonstrukcích, přístavbách a nástavbách hlavních staveb na stávajícím pozemku se uplatní stanovený regulativ výšky zástavby. Pouze v případech, kdy dosavadní výška hlavní stavby je vyšší, než je stanovený regulativ, je výška rekonstruované hlavní stavby nebo přístavby limitována stávající výškou hlavní stavby. Pro výšku další stavby platí stanovený regulativ.

- Pro přístavby k hlavní stavbě a doplňování dalších staveb platí stanovené koeficienty zastavění a zeleně. Pouze v případech, kdy dosavadní zastavěnost pozemku je vyšší, se stanovený koeficient zastavění neuplatní. V případech, kdy dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně nesplňuje stanovený regulativ, musí být zachována minimálně dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně na stavebním pozemku.

- Při navýšení počtu bytových jednotek rodinného domu z jedné b.j. na dvě b.j. musí mít příslušný stavební pozemek minimální výměru 1200 m².

V kapitole **Část druhá, se čl. 7 „Všeobecně smíšené území“** mění na „(VS) Všeobecně smíšené území“, odstavec (2) ve znění:

(2) Výjimečně přípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů, nákupní střediska, zábavní podniky a zahradnictví.

se mění na:

(2) Výjimečně přípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot bez autoservisů, pneuservisů a autoopraven, nákupní střediska, zábavní podniky a zahradnictví.

a za odstavec (2) se vkládají nové odstavce (3), (4) a (5) ve znění:

(3) Prvky regulace pro zástavbu bytovými domy (včetně domů se smíšenou funkcí, např. domy s občanskou vybaveností v parteru):

- Výška zástavby: – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14). Údaje v metrech i maximální podlažnost jsou limity, které je třeba dodržet současně. Pro plochu Z14.15 platí pouze regulativ výšky v metrech (16 m), regulativ podlažnosti (4 NP) se neuplatňuje.

- Koeficient zastavění: max. 35 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku (u plochy Z14.15 lze koeficient zeleně snížit na min. 40 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku)

(4) Prvky regulace pro zástavbu rodinnými domy:

- Výška zástavby: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 10 m pro šikmé střechy a 8 m pro střechy ploché – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)

- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

- Nové rodinné domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky včetně nebytových jednotek, nepřipouští se ani navýšení počtu bytových jednotek stávajících rodinných domů na 3 bytové jednotky. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových rodinných domů je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- Minimální výměra stavebního pozemku:

800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou

1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami

Uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělením; současně platí též pro výměru se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky téhož vlastníka nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymezit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.

- Pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m², platí následující regulativy:

- Minimální výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu je 500 m²
 - Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
 - Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
 - Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 8 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
 - Rodinný dům bude mít max. jednu bytovou jednotku. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Umístování mobilních domů, tiny-objektů pro bydlení (mobilních i statických) a ateliérů není na k.ú. Úvaly u Prahy přípustné. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Výška oplocení kolem rodinných domů bude max. 160 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu, s průhledností 50 % a podezdívkou max. 70 cm (nevztahuje se na živé ploty). Oplocení podél komunikace I/12 může být neprůhledné, maximálně 2 m vysoké a odstupová vzdálenost oplocení od všech inženýrských sítí musí být minimálně 2,5 m. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

(5) Doplnující pravidla pro rekonstrukce, přístavby, nástavby bytových a rodinných domů a doplňování dalších staveb k těmto stavbám v plochách pro bydlení ve stávající zástavbě:

- Při rekonstrukcích, přístavbách a nástavbách hlavních staveb na stávajícím pozemku se uplatní stanovený regulativ výšky zástavby. Pouze v případech, kdy dosavadní výška hlavní stavby je vyšší, než je stanovený regulativ, je výška rekonstruované hlavní stavby nebo přístavby limitována stávající výškou hlavní stavby. Pro výšku další stavby platí stanovený regulativ.
- Pro přístavby k hlavní stavbě a doplňování dalších staveb platí stanovené koeficienty zastavění a zeleně. Pouze v případech, kdy dosavadní zastavěnost pozemku je vyšší, se stanovený koeficient zastavění neuplatní. V případech, kdy dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně nesplňuje stanovený regulativ, musí být zachována minimálně dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně na stavebním pozemku.
- Při navýšení počtu bytových jednotek rodinného domu z jedné b.j. na dvě b.j. musí mít příslušný stavební pozemek minimální výměru 1200 m².

V kapitole **Část druhá**, se **čl. 8 „Území nerušící výroby a služeb“** mění na „(NV) Území nerušící výroby a služeb“;

a zároveň v odstavci (1) se věta:

Je určeno pro služby, výrobu všeho druhu včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru.

mění na:

Je určeno pro služby, výrobu včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru.

V kapitole **Část druhá**, se čl. 9 „**Zvláštní území sloužící oddechu**“ mění na „**(OD) Zvláštní území sloužící oddechu**“, v odstavci (1) je přidáno do výčtu možností využití „sportoviště“

a zároveň se odstavec (2) ve znění:

(2) Výjimečně přípustné je umístování autokempinků, malých ubytovacích zařízení, maloobchodních zařízení a zařízení veřejného stravování, jakož i kulturních a sportovních zařízení pro obsluhu daného území. Dále je výjimečně přípustné umístování bytů služebních a bytů pro potřebu vlastníků zařízení.

mění na:

(2) Výjimečně přípustné je umístování autokempinků, maloobchodních zařízení a zařízení veřejného stravování, jakož i kulturních a sportovních zařízení pro obsluhu daného území.

V kapitole **Část druhá**, se čl. 10 „**Plochy veřejného vybavení**“ mění na „**(VV) Plochy veřejného vybavení**“.

V kapitole **Část druhá**, se čl. 11 „**Dopravní plochy**“ mění na „**(DP) Dopravní plochy**“;

bod b) ve znění:

tratě a zařízení železniční dopravy (včetně lanovek)

se mění na:

(Ž) Dopravní plochy – železnice – tratě a zařízení železniční dopravy (včetně lanovek);

za bod b) se vkládá nový bod c) ve znění:

c) (KD) Dopravní plochy – kombinovaná doprava (dopravní terminál) – dopravní terminál kombinované dopravy nadmístního významu a související stavby

a bod c) ve znění:

c) ostatní dopravní plochy

se mění na:

d) ostatní dopravní plochy.

V kapitole **Část druhá**, se čl. 12 „**Plochy technického vybavení**“ mění na „**(TV) Plochy technického vybavení**“.

V kapitole **Část druhá**, se **čl. 13 „Plochy zemědělské výroby“** mění na **„(ZV) Plochy zemědělské výroby“**.

V kapitole **Část druhá**, se **čl. 14 „Plochy orných půd“** mění na **„(OP) Plochy orných půd“**.

V kapitole **Část druhá**, se **čl. 15 „Vodní plochy“** mění na **„(W) Vodní plochy“**.

V kapitole **Část druhá**, se v **čl. 16 „Plochy zeleně“** mění v odstavci (1) bod a) **lesy** na **(L) lesy**; bod b) **přírodní nelesní společenstva** na **(PN) přírodní nelesní společenstva**; bod c) **louky a pastviny** na **(LP) louky a pastviny**; bod d) **veřejná zeleň (parky, hřbitovy a aleje)** na **(VZ) veřejná zeleň (parky, hřbitovy a aleje)**; bod e) **sady a zahrady** na **(SZ) sady a zahrady**; bod f) **izolační zeleň** na **(IZ) izolační zeleň**; bod h) **chaty a zahrádkové osady** na **(ChZO) chaty a zahrádkářské osady** a za odstavec (2) se vkládají nové odstavce (3), (4) a (5) ve znění:

- (3) Do plochy izolační zeleně lze umístit dopravní infrastrukturu spojenou s veřejnou infrastrukturou a veřejným vybavením pro veřejný účel.
- (4) Stavby pro individuální rekreaci je přípustné umístit pouze do ploch zeleně – (ChZO) chaty a zahrádkářské osady
- (5) Prvky regulace prostorového uspořádání pro stavby pro individuální rekreaci:
 - Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a současně max. 5 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
 - Koeficient zastavění: max. 10 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
 - Koeficient zeleně: min. 60 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
 - Zastavěná plocha: max. 50 m². Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

V kapitole **Část třetí**, se v **čl. 21 „Technická infrastruktura“** se odstavec (2) ve znění:

- (2) **Veškeré objekty v lokalitách Změny č. 13 ÚPSÚ Úvaly, vyžadující likvidaci splaškových vod a zásobování pitnou vodou, budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV, která bude dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu, a zásobovány budou vodovodní sítí se zajištěním dostatečného bilančního příslibu vody.**

mění na:

- (2) **Veškeré objekty v lokalitách změny č. 13 a změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly, vyžadující likvidaci splaškových vod a zásobování pitnou vodou, budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV, která bude dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu, a zásobovány budou vodovodní sítí se zajištěním dostatečného bilančního příslibu vody.**

V kapitole **Část pátá**, se v **čl. 26 „Závazné regulativy Změn a doplňků“**, v odstavci (3) mění označení **čl. 18** na **čl. 19**.

V kapitole **Příloha VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY** je odstraněn bod 25) a 36) ve znění:

25) **MŠ Jeronýmova**

36) **Veřejné vybavení – hřiště**

a za bod 43) se vkládají nové body ve znění:

44) Terminál kombinované dopravy nadmístního významu

45) Střední škola

46) Zařízení veřejného vybavení

4. Údaje o počtu listů změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly a počtu výkresů grafické části

Textová část obsahuje 16 stran (listů) výrokové části a 22 stran (listů) odůvodnění (bez přílohy).

Příloha odůvodnění – Srovnávací text měněné vyhlášky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Úvaly obsahuje 24 stran (včetně přílohy).

I.2 Grafická část výroku:

- 2. Funkční využití území
- 3. Doprava
- 10. Životní prostředí
- 13. Veřejně prospěšné stavby
- 14. Výkres výškové regulace

Ostatní výkresy nejsou změnou č.14 ÚPSÚ Úvaly dotčeny.

II. Odůvodnění

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

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

Navržené změny neovlivní koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané na úrovni státu (PÚR ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7) a konkrétního přijatého řešení

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

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

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

Protože se jedná o drobné změny na úrovni ÚP, nevyplývají z PÚR ČR, jakožto základního rámce územního plánování ČR, žádné přímé požadavky na zpracování. S obecnými požadavky na územně plánovací činnost zachycenými PÚR ČR je pak tato změna č.14 v souladu.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR SK ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace) a konkrétního přijatého řešení

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

V rámci 3. aktualizace ZÚR SK byla změněna poloha nadregionálního biokoridoru NK 67, který je změnou č. 14 upraven (Z14.16).

Ostatní změny jsou drobné změny na úrovni ÚP, nevyplývají z ZÚR SK, jakožto nadřazené územně plánovací dokumentace. S obecnými požadavky na územně plánovací činnost zachycenými ZÚR SK je pak tato změna č. 14 v souladu.

b. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

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

Pořízení změny územního plánu sídelního útvaru je provedeno zkráceným postupem (dle §55a, 55b zákona č.183/2006 Sb.), a to na základě obsahu schváleného zastupitelstvem města. Krajský úřad vzhledem k lokálnímu a nepodstatnému charakteru změn nevyžadoval zpracování dokumentací vyhodnocení vlivů na soustavu Natura 2000 a vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA). Z toho důvodu nebylo nutné zpracovat ani dokumentaci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Navrhovaná změna využití ploch na území města spočívá ve:

- Vymezení plochy pro (ČO) čistě obytné území za účelem výstavby rodinných domů s propojovacími komunikacemi (Z14.1)
- Vymezení plochy pro (ČO) čistě obytné území za účelem výstavby rodinných domů (Z14.2)
- Vymezení plochy pro (ČO) čistě obytné území za účelem výstavby jednoho rodinného domu (Z14.3)
- Vymezení ploch pro (VS) všeobecně smíšené území za účelem rekonstrukce bývalého ubytovacího zařízení na bytový dům v souvislosti s rekonstrukcí celého areálu bývalé parketárny (Z14.4)
- Vymezení (DP) dopravní plochy za účelem umístění technické a dopravní infrastruktury jako doplňkových staveb k využití dětskou skupinou (Z14.5)
- Vymezení (KD) dopravní plochy – kombinované dopravy za účelem vybudování terminálu kombinované dopravy nadmístního významu (Z14.7)
- Vymezení plochy zeleně – (SZ) sady a zahrady za účelem zabránění vzniku nové obytné zástavby uvnitř lesního komplexu (Z14.8)

- Vymezení (TV) plochy technického vybavení za účelem rozšíření městské čistírny odpadních vod (Z14.9)
- Vymezení plochy pro (ČO) čistě obytné území, (VS) všeobecně smíšené území a (VV) plochy veřejného vybavení za účelem scelení rozvojových území Vinice, určené pro zástavbu rodinných domů a za účelem výstavby komunikací s veřejnou zelení, veřejného prostranství, občanského vybavení komunálního charakteru a sport a nezbytného komerčního vybavení lokálního významu. (Z14.10)
- Vymezení (VV) plochy veřejného vybavení za účelem vytvoření možnosti výstavby střední školy (Z14.12)
- Vymezení (VV) plochy veřejného vybavení a plochy zeleně – (SZ) sady a zahrady za účelem umístění zařízení veřejného vybavení a vytvoření zázemí pro pozemky rodinných domů (Z14.13)
- Vymezení plochy pro (VS) všeobecně smíšené území z důvodu sjednocení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jednoho pozemku a zarovnání hranice zastavitelných ploch (Z14.14)
- Vymezení plochy pro (VS) všeobecně smíšeného území za účelem realizace rezidenčního projektu Výmola – výstavba lékařské polikliniky, mateřské školy a bydlení v bytových domech (Z14.15)
- Vymezení ploch zeleně – (PN) plochy nelesní zeleně v místě vymezení nadregionálního biokoridoru NK 67 dle aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje (Z14.16)

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

Změnou č. 14 ÚPSÚ je vymezena plocha (KD) dopravní plocha – kombinované dopravy určená za účelem vybudování terminálu kombinované dopravy nadmístního významu. Jedná se o lokalitu Úvalského nádraží včetně kolejiště, servisních budov, přilehlého uličního prostoru přednádraží a stávajícího parkoviště. Dopravní terminál bude zahrnovat záchytné parkoviště P+R, autobusový terminál, parkování pro cyklisty, služby provozovatelů integrované železniční a autobusové dopravy a další související služby a zařízení.

Jedná se o podporu využívání veřejné dopravy pro každodenní cesty do zaměstnání a do škol s převažujícím směrem do hlavního města Prahy. Dopravní terminál bude mít pozitivní dopad nejen pro obyvatele Úval, ale i pro obyvatele okolních obcí.

d. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

V územním plánu jsou na základě zadání změny č. 14 vymezeny prvky regulačního plánu. Jsou stanoveny pro plochy (ČO) čistě obytného území, (VO) všeobecně obytné území a (VS) všeobecně smíšené území pro výstavbu bytových a rodinných domů a pro plochy (ChZO) chaty a zahrádkářské osady pro stavby pro individuální rekreaci.

Prvky regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy:

- Nové rodinné domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky včetně nebytových jednotek, nepřipouští se ani navýšení počtu bytových jednotek stávajících rodinných domů na 3 bytové jednotky.

- Na pozemcích, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytí účinnosti změny č. 14ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m² a větší než 500 m² bude mít nový rodinný dům maximálně jednu bytovou jednotku.

- Umísťování mobilních domů, tiny-objektů pro bydlení (mobilních i statických) a ateliérů není na k.ú. Úvaly u Prahy přípustné.

- Výška oplocení kolem rodinných domů bude max. 160 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu, s průhledností 50 % a podezdívkou max. 70 cm (nevztahuje se na živé ploty). Oplocení podél komunikace I/12 může být neprůhledné, maximálně 2 m vysoké a odstupová vzdálenost oplocení od všech inženýrských sítí musí být minimálně 2,5 m.

Prvky regulačního plánu pro stavby pro individuální rekreaci:

- Maximální zastavěná plocha je 50 m²

Prvky regulačního plánu jsou vymezeny, aby bylo možné regulovat počet bytových jednotek, aby nedocházelo k výstavbě RD velkých objemů, které nejsou pro město Úvaly typické, aby byla zachována stávající hmotová struktura sídla, aby nedocházelo k výraznému zhušťování zástavby, aby bylo možné do budoucna chránit architektonické a urbanistické hodnoty území, aby byla zachována prostupnost krajiny a aby byl zachován charakter obce.

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

Z14.1 Zastavitelná plocha pro (ČO) čistě obytné území, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena z části jako nezastavitelná plocha luk a pastvin a z části zastavitelná plocha nerušící výroby a služeb

Z14.2 Zastavitelná plocha pro (ČO) čistě obytné území, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena jako zastavitelná plocha veřejného vybavení

Z14.5 Zastavitelná plocha pro (DP) dopravní plochu, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena jako chaty a zahrádkové osady

Z14.9 Zastavitelná plocha pro (TV) plochu technického vybavení, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena jako nezastavitelná plocha z části přírodní nelesní společenstva, z části louky a pastviny a z části lesy

Z14.10 Zastavitelná plocha pro (ČO) čistě obytné území, (VS) všeobecně smíšené území a (VV) plochy veřejného vybavení, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena jako nezastavitelná plocha izolační zeleně a zastavitelná plocha (ČO) čistě obytné území

Z14.12 Zastavitelná plocha pro (VV) plochu veřejného vybavení, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena jako zastavitelná plocha pro čistě obytné území

- Z14.13** Zastavitelná plocha pro (VV) plochu veřejného vybavení, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena jako nezastavitelná plocha izolační zeleně
- Z14.14** Zastavitelná plocha pro (VS) všeobecně smíšené území, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena jako nezastavitelná plocha přírodních nelesních společenstev
- Z14.15** Zastavitelná plocha pro (VS) všeobecně smíšené území, v dosud platném ÚPSÚ byla plocha navržena z části jako zastavitelná plocha pro technické vybavení, všeobecně smíšené území a území nerušící výroby a služeb a z části jako nezastavitelná plocha sadů a zahrad

Celkový zábor zemědělského půdního fondu ve prospěch navrženého rozvoje změnou č. 14 činí 7,8 ha. Celkový přehled jednotlivých lokalit k rozvoji (zastavitelné plochy) s identifikací třídy ochrany a druhem pozemku jsou uvedeny v následující tabulce.

Označení plochy /koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které byla provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. G)
			I	II	III	IV	V					
Z.14.1	ČO - čistě obytné území	1,3382			1,3143							
			0,0239 ha nemá evidovaný BPEJ									
Z.14.2	ČO - čistě obytné území	0,4571	0,4557									
			0,0014 ha nemá evidovaný BPEJ									
Z.14.5	DP - dopravní plochy	0,0322			0,0317							
						0,0005						
Z.14.9	TV - plochy technického vybavení	0,1504		0,1229								
					0,0099							
			0,0176 ha nemá evidovaný BPEJ									
Z.14.10	VS - všeobecně smíšené	0,3548	0,2266									
				0,1282								
	VV - plochy veřejného vybavení	0,7023	0,2405									
				0,0933								
					0,3561							
				0,0124 ha nemá evidovaný BPEJ								
ČO - čistě obytné území	0,3375		0,1251									
				0,151								
			0,0614 ha nemá evidovaný BPEJ									
Z.14.12	VV - plochy veřejného vybavení	0,6975			0,0201							
							0,6774					
Z.14.13	VV - plochy veřejného vybavení	0,881	0,881									
Z.14.14	VS - všeobecně smíšené území	0,0801			0,0014							
							0,0169					
			0,0618 ha nemá evidovaný BPEJ									
Z.14.15	VS - všeobecně smíšené území	2,7766			0,3444							
						0,6013						
			1,8309 ha nemá evidovaný BPEJ									
Σ	ČO	2,1328	0,4557	0,1251	1,4653	0	0	0				
Σ	ČO	0,0867	Parcely nemají evidované BPEJ.									
Σ	DP	0,0322	0	0	0,0317	0,0005	0					
Σ	TV	0,1504	0	0,1229	0,0099	0	0					
Σ	TV	0,0176	Parcely nemají evidované BPEJ.					0				
Σ	VV	2,2808	1,1215	0,0933	0,3762	0	0,6774					
Σ	VV	0,0124	Parcely nemají evidované BPEJ.					0				
Σ	VS	3,2115	0,2266	0,1282	0,3458	0,6013	0,0169	0				
Σ	VS	1,8927	Parcely nemají evidované BPEJ.					0				
Σ		7,8077	1,8038	0,4695	2,2289	0,6018	0,6943					
Σ		2,0094	Parcely nemají evidované BPEJ.									

K záboru ZPF je navrhována půda spadající do I. a II. třídy ochrany. Tyto třídy patří mezi dvě nejvyšší třídy ochrany a jedná se o nejcennější půdy. V případě plochy Z14.9 a Z14.13 veřejný zájem na výstavbu technické a veřejné infrastruktury, konkrétně rozšíření čistírny odpadních vod a umístění zařízení veřejného vybavení, výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Odejmutí zemědělské půdy je tudíž v souladu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Rozšíření městské čistírny odpadních vod (Z14.9), je z důvodu rozvoje města nutností, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

Zařízení veřejného vybavení (Z14.13) je navrženo v místě izolační zeleně a koridoru plánované silnice I/12 dle platného ÚPSÚ. V ploše se nepředpokládá se zemědělským obděláváním. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, která bude sloužit pro obyvatele okolního poměrně rozsáhlého území (plochy pro bydlení) v Radlické čtvrti.

Plochy změny Z14.2 se nacházejí v zastavěném území, nepředpokládá se zemědělské obdělávání půdy. V platném ÚPSÚ jsou plochy navrženy jako zastavitelné plochy veřejného vybavení. Již při dřívějších změnách ÚPSÚ orgány ochrany ZPF vyslovil souhlas se zábořem daných ploch, i když pro jiný účel (plochy veřejného vybavení).

Plocha změny Z14.10 se nachází v místě izolační zeleně dle platného ÚPSÚ, která byla navržena z důvodu nadzemního vedení VN. V rámci přemístění kabelu do země se uvolnila plocha izolační zeleně, která je tvořena nepříliš kvalitními dřevinami. V rámci rozvoje ploch pro bydlení Vinice je v těchto místech navržena komunikace s veřejnou zelení, veřejné prostranství, občanské vybavení komunálního charakteru a sport a nezbytné komerční vybavení lokálního významu. Část této lokality o výměře 0,7757 ha byla již dříve (před změnou č. 14) součástí zastavitelné plochy (ČO) čistě obytné území. Změnou nedojde v dané lokalitě k nárůstu výměry ploch pro bydlení. Naopak dojde k jejímu snížení.

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

K záboru PUPFL touto změnou č.14 nedochází.

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

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

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

Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7):

- Správní území města Úvaly se nachází v rozvojové oblasti OB1 „OB1 Rozvojová oblast Praha“ (zpřesnění je provedeno na úrovni ZÚR SK).
- Změna č. 14 vychází z republikových priorit územního plánování. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny (odst. 14 PÚR ČR).
- Územní plán sídelního útvaru vymezuje plochu rozvoje v blízkosti zastavěného území a stanovuje podmínky pro změnu využití, kterými bude zajištěno zachování hodnot území.
- Rozvojovou plochu vymezuje přednostně mimo lesní pozemky. Dochází k zásahu do I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, převažuje však veřejný zájem nad ochranou půdy. (odst.14a PÚR ČR), nebo se jedná o plochy které jsou nevhodné pro zemědělské obdělávání.
- Navržené změny nepodporují sociální segregaci obyvatel (odst. 15 PÚR ČR).
- Změna č. 14 ÚPSÚ neřeší vzhledem ke svému rozsahu rozvoj pracovních příležitostí, podporuje však plochu veřejného vybavení a plochy všeobecně smíšeného území (Z14.15) v rámci které je navržena lékařská poliklinika a mateřská škola, což bude mít pozitivní vliv na zaměstnanost. (odst. 17 PÚR ČR)
- Navržené rozvojové plochy nejsou v konfliktu s přírodně cenným územím, ani nebudou mít vliv na biologickou rozmanitost ani významně nezhorší koeficient ekologické stability území, který je zde vysoký. ÚSES je plně respektován. (odst. 20 PÚR ČR)

Změna č. 14 ÚPSÚ Úvaly je v souladu s Politikou územního rozvoje, neboť respektuje republikové priority a cíle rozvoje stanovené v politice územního rozvoje ČR.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR SK ve znění 1.,2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizace):

- ZÚR SK stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (články 01 - 09).
Některé z těchto článků nemají souvislost s řešeným prostorem, s těmi ostatními je tato změna č.14 v obecném souladu. Charakter navrhovaných změn nemá příliš potenciálu významným způsobem do území zasáhnout.
- Město Úvaly je dle ZÚR SK součástí OB1 Praha ve správním obvodu ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.
- Město Úvaly je dle ZÚR SK nižším centrem osídlení ostatním.
Rozvoj je koordinován s okolními obcemi. Návrhy ve změně č. 14 vytváří podmínky pro rozvoj školství i pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy.
- ZÚR SK zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR a vymezují plochy a koridory krajského významu (články 111 – 195).
V katastrálním území je dle ZÚR SK vymezen koridor silnice II/101 v šíři 180 m. Silnice II/101 je součástí aglomeračního okruhu ozn. v ZÚR SK jako D064. Dále je vymezen koridor silnice I/12 pro umístění stavby D021 v šíři 300 m. Změna č.14 řeší vymezení plochy veřejného vybavení pro umístění zařízení veřejného vybavení, situované na území koridoru silnice I/12. I když plocha zasahuje do koridoru, koridor je respektován.
- ZÚR SK vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (články 192-195).
V katastrálním území je vymezen dle ZÚR SK nadregionální biocentrum NC5 Vidrholec a nadregionální biokoridor Vidrholec – K68, který je změnou č. 14 upraven dle ZÚR SK.
- ZÚR SK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (články 196-203).
*Západně od k.ú. Úvaly u Prahy se rozkládá rozsáhlé chráněné území Přírodní rezervace Klánovický les – Cyrilov. Do k.ú. Úvaly u Prahy zasahuje malým výběžkem na SZ.

Západně od města Úvaly, v jižní části Škvorecké obory – Králičiny, se rozkládá ZCHÚ – přírodní památka Králičina – Povýmolí.
Za hranicí hl. m. Prahy, na katastru Úval, bezprostředně navazuje Přírodní park Škvorecká obora – Králičina.

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

- ZÚR SK vymezují cílové charakteristiky krajiny (článek 204 – 225).
ZÚR SK byla krajina v rámci řešeného území zahrnuta do kategorií sídelní a příměstské. Významné krajinné znaky, především přírodního charakteru (jako např. údolní niva Výmoly ve Škvorecké oboře, Klánovický les, vrch Vinice apod.), jsou plně hodnotově respektovány.
- ZÚR SK vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (článek 226 – 237).
ZÚR SK vymezují jako veřejně prospěšnou stavbu VPS D021 – Koridor silnice I/12, úsek Běchovice – Úvaly, který je již zpracován platným územním plánem sídelního útvaru jako VPS 2. A dále veřejně prospěšnou stavbu VPS D064, jakožto koridor aglomeračního okruhu v úseku (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly, který je rovněž zpracován platným územním plánem sídelního útvaru jako VPS 1
ZÚR SK vymezují jako veřejně prospěšné opatření nadregionální biocentrum NC 5 Vidrholec a nadregionální biokoridor NK 67 Vidrholec – K68.
- ZÚR SK stanovuje požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí (článek 238 – 240).
Veškeré výše uvedené požadavky nadmístního významu jsou již zpracovány do ÚPSÚ.
- Další náležitosti uvedené v ZÚR SK se netýkají katastrálního území města Úvaly.
Změna č.14 nemá svým rozsahem výrazný potenciál zasáhnout do celkové koncepce města, která je daná platným územním plánem sídelního útvaru.

Změna č. 14 ÚPSÚ Úvaly je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).

Na základě přezkoumání souladu s požadavky § 53 zákona č. 183/2006 Sb., (dále stavební zákon v platném znění) konstatujeme, že návrh změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly je vydáván a je obsahově **v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje** (respektive s požadavky vyplývajícími z těchto nadřazených koncepcí v aktuálním znění).

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

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

Návrh změny č. 14 ÚPSÚ nenarušuje koncepci z hlediska vzájemného souladu pilířů udržitelného rozvoje.

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

Obsah, forma dokumentace i postup pořizování změny č. 14 územního plánu sídelního útvaru Úvaly je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

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

Návrh změny ÚPSÚ Úvaly je v souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů. Vyhodnocení je provedeno v kapitole II.3. Odůvodnění – část "Stanoviska dotčených orgánů".

Bude doplněno do vydávané dokumentace.

a.5 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – LKD (vojenský letecký okresek) – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a). V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru určeného k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním

letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů – lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

b.1 Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4

Změna č. 14 územního plánu sídelního útvaru Úvaly je v souladu s odstavcem § 53 odst. 4 stavebního zákona – viz předcházející text subkapitoly „a.“.

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

Ze stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 066940/2022/KUSK ze dne 8.6.2022 (Z14.1), č.j. 014805/2018/KUSK ze dne 28.2.2018 (Z14.2), č.j. 109298/2023/KUSK ze dne 14.9.2023 (Z14.2), č.j. 043938/2023/KUSK ze dne 12.4.2023 (Z14.3), č.j.050369/2023/KUSK ze dne 12.4.2023 (Z14.4), č.j. 096679/2023/KUSK ze dne 25.8.2023 (Z14.5), č.j. 132918/2023/KUSK ze dne 7.11.2023 (Z14.7, Z14.8, Z14.9, Z14.10, Z14.11, Z14.12), č.j. 134896/2023/KUSK ze dne 7.11.2023 (Z14.13), č.j. 110718/2023/KUSK ze dne 26.9.2023 (Z14.14) a č.j. 117646/2023/KUSK ze dne 19.10.2012 (Z14.15) vyplývá, že se nepožaduje vyhodnocení vlivů na soustavu Natura 2000 ani vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), tedy ani vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚPSÚ na udržitelný rozvoj území.

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

Vzhledem ke skutečnosti uvedené výše (v subkapitole b.2) nebyly dokumentace vyhodnocení vlivů této změny zpracovány a stanovisko k nim je tedy bezpředmětné.

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

Vzhledem ke skutečnosti uvedené výše (v subkapitole b.2) nebyly dokumentace vyhodnocení vlivů této změny zpracovány a nebylo vydáno ani stanovisko k nim. Sdělení je tudíž bezpředmětné.

b.5 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny č. 14 ÚPSÚ nebyl řešen ve variantách.

Změnou č. 14 ÚPSÚ Úvaly je revidována a aktualizována hranice zastavěného území ke dni 05.12.2023.

Obecná koncepce daná platným územním plánem sídelního útvaru nebyla v měřítku lokalit navržených změnou č. 14 dotčena.

Zdůvodnění jednotlivých lokalit a předmětů změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly:

Z14.1 Plocha se nachází v severní části centra města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako území nerušící výroby, louky a pastviny.

Navrhované funkční využití je (ČO) čistě obytné území s komunikacemi.

Důvodem vymezení je záměr výstavby rodinných domů mezi ulicemi Nad Koupadlem a Mánesova s propojením těchto ulic.

Umístění plochy vzhledem k zastavěnému území města vychází z dobré dostupnosti technické a dopravní infrastruktury. Dojde k propojení dvou zastavěných lokalit, k propojení ulic Nad Koupadlem, Mánesova a Purkyňova a scelení území.

Plochu je možné dopravně obsloužit z propojení ulic Nad Koupadlem, Mánesova a Purkyňova.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra lokality činí 1,34 ha.

Z14.2 Plocha se nachází v jižní části města Úvaly v zastavitelné lokalitě Radlická čtvrť východ.

V platném územním plánu sídelního útvaru jsou plochy navrženy jako plochy veřejného vybavení.

Navrhované funkční využití je (ČO) čistě obytné území.

Důvodem vymezení je záměr výstavby rodinných domů.

Plochy jsou napojeny na technickou i dopravní infrastrukturu

Celková výměra lokality činí 0,46 ha.

Z14.3 Plocha se nachází v západní části centra města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako plocha veřejné zeleně, parky a aleje.

Navrhovaným funkčním využitím je (ČO) čistě obytné území.

Důvodem vymezení je záměr výstavby jednoho rodinného domu.

Plocha se nachází v zastavěném obytném území, je tedy napojena na dopravní i technickou infrastrukturu. Součástí záměru je vybudování veřejného prostranství.

Celková výměra plochy činí 0,01 ha.

Z14.4 Plocha se nachází ve východní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako území nerušící výroby.

Navrhovaným funkčním využitím je (VS) všeobecně smíšené území.

Důvodem vymezení je záměr rekonstrukce bývalého ubytovacího objektu na bytový dům v souvislosti s rekonstrukcí celého areálu parketárny.

Umístění plochy vzhledem k zastavěnému území města vychází z dobré dostupnosti technické a dopravní infrastruktury. Dojde k rekonstrukci dnes nevyužívaného území a objektu v intravilánu města.

Plochu je možné dopravně obsloužit z ulice Arnoštova.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra plochy činí 0,28 ha.

Z14.5 Plocha se nachází v západní části centra města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako území zahrádkářských a chatových osad.

Navrhovaným funkčním využitím je (DP) dopravní plocha.

Důvodem vymezení je záměr umístění dopravní a technické infrastruktury (parkovací stání) jako doplňkových staveb k využití pro dětskou skupinu.

Umístění plochy vzhledem k zastavěnému území města vychází z dobré dostupnosti technické a dopravní infrastruktury, jedná se o plochu v zastavěném území města.

Plochu je možné dopravně obsloužit z ulice Seifertova.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra plochy činí 0,003 ha.

Z14.7 Plocha se nachází v centru města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako železnice a všeobecně smíšené území.

Navrhovaným funkčním využitím je (KD) dopravní plocha – kombinovaná doprava (dopravní terminál). Jedná se o novou plochu s rozdílným způsobem využití, která je touto změnou definována v textové části ÚPSÚ Úvaly.

Důvodem vymezení je záměr výstavby terminálu kombinované dopravy nadmístního významu. Jedná se o lokalitu Úvalského nádraží včetně kolejíště,

servisních budov, přilehlého uličního prostoru přednádraží a stávajícího parkoviště. Dopravní terminál bude zahrnovat záchytné parkoviště P+R, autobusový terminál, parkování pro cyklisty, služby provozovatelů integrované železniční a autobusové dopravy a další související služby a zařízení. Jedná se o podporu využívání veřejné dopravy pro každodenní cesty do zaměstnání a do škol s převažujícím směrem do hlavního města Prahy.

Plochu je možné dopravně obsloužit z ulice Jiráskova.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra plochy činí 3,07 ha.

Z14.8 Plocha se nachází v západní části města Úvaly uvnitř lesního komplexu tzv. Škvorecké obory.

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

Navrhovaným funkčním využitím je plocha zeleně – (SZ) sady a zahrady.

Důvodem vymezení je uvedení ÚPSÚ do souladu se skutečností a reálnými možnostmi využití předmětné plochy. Pozemek parc. č. 3484 je dle katastru nemovitostí i dle skutečného stavu zahradou o výměře 4736 m². V dané lokalitě je vymezeno zastavěné území tvořené dosud jediným rodinným domem, bývalou hájenkou, plocha je obklopena lesem a leží cca 500 m (vzdušnou čarou přes les) od okraje souvislé městské zástavby. Tvar a poloha pozemku prakticky vylučuje jeho další využití pro novou zástavbu vzhledem k ochrannému pásmu lesa, který je součástí přírodního parku Škvorecká obora – Králičina. Vznik nové zástavby formou rodinných nebo bytových domů, by byl v dané lokalitě v přímém rozporu se zásadami ochrany nezastavěného území, obsaženými v Politice územního rozvoje ČR, Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje i v samotném stavebním zákoně v jeho minulém i současném znění. Dále by byl v rozporu s ochranou lesa a přírody, nehledě na obtížnou přístupnost a dostupnost veřejné technické infrastruktury.

Nevhodnost zástavby na pozemku parc. č. 3484 byla potvrzena též vyjádřením Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru životního prostředí, ze dne 2.10.2024: „Lokalita je součástí Přírodního parku Škvorecká obora-Králičina a záměr jakékoli rozsáhlejší výstavby by měl negativní vliv na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu. Ve studii „Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje“, je jasně deklarováno, že na území tohoto přírodního parku je vyloučena nová výstavba. V úvahu přichází pouze využití stávající stavby hájenky, a to jak z hlediska orgánu ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska státní správy lesů.“

Celková výměra plochy činí 0,47 ha.

Z14.9 Plocha se nachází v severní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako lesy, louky a pastviny a přírodní nelesní společenstva.

Navrhovaným funkčním využitím je (TV) plocha technického vybavení.

Důvodem vymezení je potřeba rozšíření městské čistírny odpadních vod.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra plochy činí 0,15 ha.

Z14.10 Plocha se nachází ve východní části města Úvaly.

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

Navrhovaným funkčním využitím je (ČO) čistě obytné území, (VS) všeobecně smíšené území a (VV) plochy veřejného vybavení.

Důvodem vymezení je propojení dvou zastavitelných rozvojových území Vinice. Izolační zeleň zde byla navržena kolem nadzemního vedení VN 22 kV. V souvislosti s přeložkou a zakabelováním vzdušného vedení je možné a vhodné změnit využití a rozvojová území navrhnout v souladu s připravovaným záměrem. V ploše je navržena komunikace s veřejnou zelení, veřejné prostranství, občanské vybavení komunálního charakteru a sport a nezbytné komerční vybavení lokálního významu. Část této lokality o výměře 0,7757 ha byla již dříve (před změnou č. 14) součástí zastavitelné plochy (ČO) čistě obytné území. Změnou nedojde v dané lokalitě k nárůstu výměry ploch pro bydlení. Naopak dojde k jejímu snížení.

Celková výměra plochy činí 1,3946 ha.

Z14.11 Změna se týká textové části ÚPSÚ Úvaly a stanovuje regulativy prostorového uspořádání pro výstavbu bytových a rodinných domů v plochách (ČO) čistě obytného území, (VO) všeobecně obytného území a (VS) všeobecně smíšeného území.

Z důvodu přehlednosti omezení výšky obytné zástavby a staveb pro individuální rekreaci byl v rámci změny Z14.11 zaveden výkres č. 14 Výkres výškové regulace.

Dosavadní ÚPSÚ Úvaly na drtivé většině území žádné prvky prostorové regulace neobsahuje a umožňuje tak poměrně živelný vývoj hmotové struktury zástavby. Územní plán tak neplní jeden ze svých základních obsahových cílů. Vzhledem k tomu, že se předpokládá, že ÚPSÚ Úvaly bude ještě několik let platit (do doby vydání nového územního plánu nebo do doby jeho zrušení vyplývající se zákona), je vhodné tento nedostatek alespoň částečně napravit.

Prvky prostorové regulace vycházejí ze stávající charakteristické zástavby města Úvaly.

Z důvodu zachování a vytvoření dostatečného množství veřejné zeleně je zaveden koeficient zeleně pro bytové domy, který vychází ze stávající typické zástavby.

Typický blok stávající zástavby bytových domů – koeficient zeleně 61,4 %, zastavěná plocha 14,5 %, zpevněné plochy 24,1 %.



Vzhledem k tomu, že na uvedeném příkladu je minimum parkovacích míst, žádná parkovací místa pro návštěvy, žádná dětská hřiště ani plochy pro volnočasové aktivity jsou navržené koeficienty pro bytové domy mírnější:

koeficient zeleně min. 50 %

koeficient zastavění max. 35 %

Prvky regulačního plánu jsou vymezeny, aby bylo možné regulovat počet bytových jednotek, aby nedocházelo k výstavbě RD velkých objemů, které nejsou pro město Úvaly typické, aby byla zachována stávající hmotová struktura sídla, aby nedocházelo k výraznému zhušťování zástavby, aby bylo možné do budoucna chránit architektonické a urbanistické hodnoty území, aby byla zachována prostupnost krajiny a aby byl zachován charakter obce.

Z důvodu již uzavřených plánovacích nebo obdobných smluv mezi městem a investory se regulativy prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu zavedené změnou č. 14 netýkají rozvojových lokalit Na Slovanech – Z82, Z79a, Hostín – Z79b a rozvojových lokalit na pozemcích parc. č. 3399/157, 3399/158, 3399/159, 3399/160, 3399/161, 3399/164, 3399/166, 3399/167, 3399/168, 3399/169 a 3933/1 k.ú. Úvaly u Prahy. V uvedených lokalitách proto platí, pokud jde o tyto regulační nástroje, právní stav po změně č. 13. Změna č. 14 v nich žádné změny nezavádí.

Z14.12 Plocha se nachází jižní části města Úvaly.

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

Navrhovaným funkčním využitím je (VV) plocha veřejného vybavení.

Důvodem vymezení je vytvoření možnosti výstavby střední školy. Ve městě se střední škola nenachází a vzhledem k očekávanému urbanistickému a demografickému vývoji by střední škola měla své uplatnění. Střední škola by sloužila i pro studenty ze sídel v širším okolí města.

Umístění plochy vychází z návrhu rozvojové oblasti.

Plochu je možné dopravně obsloužit z ulice Dobročovická.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra plochy činí 0,7 ha.

Z14.13 Plocha se nachází v jižní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako izolační zeleň a částečně čistě obytné území.

Navrhovaným funkčním využitím je (VV) plocha veřejného vybavení a plocha zeleně – (SZ) sady a zahrady.

Důvodem vymezení (VV) plochy veřejného vybavení je umístění zařízení veřejného vybavení a plocha zeleně – (SZ) sady a zahrady je vymezena z důvodu umístění zázemí pro pozemky rodinných domů. Plocha navazuje na čistě obytné území.

Umístění plochy navazuje na rozvojovou plochu Radlická čtvrť východ.

Plochu je možné dopravně obsloužit z prodloužení ulice Jeronýmova a ulice Hvězdova.

Celková výměra plochy činí 1,06 ha.

Z14.14 Plocha se nachází ve východní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena jako sady a zahrady.

Navrhovaným funkčním využitím je (VS) všeobecně smíšené území.

Důvodem vymezení je sjednocení plochy s rozdílným způsobem využití v rámci jedné parcely a zarovnání hranice zastavitelných ploch.

Plochu je možné dopravně obsloužit z ulice 5. května.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra plochy činí 0,08 ha.

Z14.15 Plocha se nachází v severní části města Úvaly.

V platném územním plánu sídelního útvaru je plocha navržena z části jako území nerušící výroby, z části plocha technického vybavení, z části plocha sadů a zahrad a z části plocha přírodních nelesních společenstev.

Navrhovaným funkčním využitím je (VS) všeobecně smíšené území.

Důvodem vymezení je záměr realizace rezidenčního projektu Výmola, v rámci kterého je v ploše navržena lékařská poliklinika, mateřská škola a bydlení v bytových domech.

Umístění plochy vzhledem k zastavěnému území města vychází z dobré dostupnosti technické a dopravní infrastruktury.

Plochu je možné dopravně obsloužit z křížení ulic Jirenská a Muchova.

V blízkosti rozvojové plochy se nachází veškerá technická infrastruktura.

Celková výměra plochy činí 0,28 ha.

Z14.16 Úprava polohy nadregionálního biokoridoru NK 67.

Změna je vyvolaná aktualizací Zásad územního rozvoje.

V místě nadregionálního koridoru NK 67 jsou vymezeny plochy zeleně – (PN) přírodní nelesní společenstva.

Z14.17 Zavedení kódů označující plochy s rozdílným způsobem využití.

Jedná se o formální změnu, která zjednoduší orientaci ve výkresové části ÚPSÚ Úvaly

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

Změna č. 14 ÚPSÚ Úvaly vymezuje zastavitelné plochy Z14.1, Z14.2, Z14.3 a Z14.10 s funkčním využitím (ČO) čistě obytné území; Z14.4, Z14.10, Z14.14 a Z14.15 s funkčním využitím (VS) všeobecně smíšené území; Z14.5 s funkčním využitím (DP) dopravní plochy; Z14.7 s funkčním využitím (KD) plochy dopravní – kombinovaná doprava; Z14.9 s funkčním využitím (TV) plochy technického vybavení; Z14.10, Z14.12 a Z14.13 s funkčním využitím (VV) plochy veřejného vybavení

Vymezení plochy Z14.1 reaguje na záměr výstavby třinácti rodinných domů s propojovacími komunikacemi. Vymezení ploch Z14.2 reaguje na žádost vlastníků pozemků, z důvodu

výstavby šesti rodinných domů. Vymezení plochy Z14.3 reaguje na záměr výstavby jednoho rodinného domu. Vymezení plochy Z14.4 reaguje na záměr rekonstrukce bývalého ubytovacího zařízení na bytový dům v souvislosti s rekonstrukcí celého areálu bývalé parketárny. Vymezení plochy Z14.5 reaguje na záměr využití území pro dopravní a technické vybavení využívané v rámci dětské skupiny. Vymezení plochy Z14.7 reaguje na záměr výstavby dopravního terminálu kombinované dopravy nadmístního významu a tím zvýšit využívání hromadné dopravy. V rámci dopravního terminálu je navrženo zachytné parkoviště P+R, autobusový terminál, parkování pro cyklisty, služby provozovatelů integrované železniční a autobusové dopravy a další související služby a zařízení. Vymezení plochy Z14.9 reaguje na potřebu rozšíření městské čistírny odpadních vod. Vymezení plochy Z14.10 reaguje na záměr výstavby v lokalitě Vinice. Izolační zeleň je zde navržena z důvodu nadzemního vedení VN, které v souvislosti s přeložkou bude přesunuto do země a tím se izolační zeleň stává nadbytečnou. Vymezení plochy Z14.12 reaguje na vytvoření možnosti výstavby střední školy. Vymezení plochy Z14.13 reaguje na záměr výstavby zařízení veřejného vybavení. Vymezení plochy Z14.14 reaguje na žádost vlastníka pozemku – sjednocení plochy s rozdílným způsobem využití v rámci jednoho pozemku a následné zarovnání hranice zastavitelného území. Vymezení plochy Z14.15 reaguje na záměr výstavby rezidenčního projektu Výmola. V rámci projektu je v ploše navržena lékařská poliklinika, mateřská škola a bydlení v bytových domech.

K vymezení uvedených zastavitelných ploch dochází z velké části v rámci již zastavěného území, případně změnou ve způsobu využití již dříve vymezených zastavitelných ploch. K vymezování nových zastavitelných ploch v rámci nezastavěného území dochází u ploch Z14.1, Z14.9, část Z14.10 a Z14.13.

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

Přehled stanovisek, návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ k návrhu změny

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – ze stanovisek č.j. 066940/2022/KUSK ze dne 8.6.2022 (Z14.1), č.j. 014805/2018/KUSK ze dne 28.2.2018 (Z14.2), č.j. 109298/2023/KUSK ze dne 14.9.2023 (Z14.2), č.j. 043938/2023/KUSK ze dne 12.4.2023 (Z14.3), č.j.050369/2023/KUSK ze dne 12.4.2023 (Z14.4), č.j. 096679/2023/KUSK ze dne 25.8.2023 (Z14.5), č.j. 132918/2023/KUSK ze dne 7.11.2023 (Z14.7, Z14.8, Z14.9, Z14.10, Z14.11, Z14.12), č.j. 134896/2023/KUSK ze dne 7.11.2023 (Z14.13), č.j. 110718/2023/KUSK ze dne 26.9.2023 (Z14.14) a č.j. 117646/2023/KUSK ze dne 19.10.2012 (Z14.15), uplatněných k navrhovanému obsahu změny před rozhodnutím o jejím pořízení vyplývá, že se nepožaduje vyhodnocení vlivů na soustavu Natura 2000 ani vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), tedy ani vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚPSÚ na udržitelný rozvoj území.

V rámci veřejného projednání uplatnily souhlasná stanoviska následující dotčené orgány:

Bude doplněno po veřejném projednání.

NÁMITKA VEŘEJNOSTI:

Bude doplněno po veřejném projednání.

NÁMITKY OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ:

Bude doplněno po veřejném projednání.

PŘIPOMÍNKY VEŘEJNOSTI:

Bude doplněno po veřejném projednání.

Informace o postupu pořízení změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly

Bude doplněno pořizovatelem.