

ZMĚNA Č.14 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ÚVALY

ÚNOR 2025

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

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	15
I.2 Grafická část výroku:	15
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 4.2.2025.
- 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 smíšený 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. 252/14 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, 3841/52, 3841/183, 3841/352, 3841/353, 3841/354, 3841/355, 3841/357, 3841/359, 3841/361, 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. 207 a 209 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 studiemi 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.
- Umisťování 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. 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.
- Umísťování 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.
- Umisťování 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 potřeby 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 bod d):

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 umísťovat 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 15 stran (listů) výrokové části a 26 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, 5, 4, 6 a 7 a Národní rozvojový plán) a konkrétního přijatého řešení

Politika územního rozvoje (PÚR) 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.

Národní rozvojový plán (NRP) je sice již vydanou a závaznou územně plánovací dokumentací s celostátní působností, v jeho první podobě je ale pouze průmětem všech vydaných krajských zásad územního rozvoje. Z toho vyplývá, že pokud je dokumentace v souladu se ZÚR, je automaticky v souladu též s aktuální podobou NRP, bez nutnosti prokazování tohoto souladu.

Vztah nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR SK ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. 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, nevyplyvají 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. 14 ÚPSÚ 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, 5, 4, 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.

Národní rozvojový plán (NRP) je sice již vydanou a závaznou územně plánovací dokumentací s celostátní působností, v jeho první podobě je ale pouze průmětem všech vydaných krajských zásad územního rozvoje. Z toho vyplývá, že pokud je dokumentace v souladu se ZÚR, je automaticky v souladu též s aktuální podobou NRP, bez nutnosti prokazování tohoto souladu.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR SK ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. 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, Národním rozvojovým plánem 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".

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 (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

b. Náležitosti dle § 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 ustanovením § 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 4.2.2025.

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 využití 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 0,099 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 0,032 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 1,395 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 propustnost krajiny a aby byl zachován charakter obce.

Prvky regulace prostorového uspořádání staveb pro individuální rekreaci, které jsou přípustné v plochách (ChZO) chaty a zahrádkářské osady jsou zaváděny proto, aby v plochách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, ale pro individuální rekreaci, nedocházelo k budování, rozšiřování a navyšování rekreačních staveb nad míru obvyklou pro rekreaci, tedy na rozměry staveb odpovídající rodinným domům. Omezení zastavěné plochy na maximálně 50 m² je prvkem regulačního plánu a je zavedeno z důvodu zachování charakteru staveb (stavby pro individuální rekreaci) v plochách (ChZO) chaty a zahrádkářské osady. Charakter staveb se zastavěnou plochou nad 50 m² odpovídá stavbám k trvalému bydlení tedy rodinným domům, pro které nejsou tyto plochy určeny.

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 1,03 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 2,78 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 záchytné 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 zastavěného 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, vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách

STANOVISKA KRAJSKÉHO ÚŘADU K NAVRHOVANÉMU OBSAHU 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.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÁ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Stanoviska nesouhlasná nebo stanoviska s podmínkami uplatnily následující dotčené orgány:

- Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, č.j. 069703/2024/KUSK ze dne 14. 6. 2024; orgán ochrany ZPF nesouhlasil se záborem v lokalitách Z14.1, Z14.10 a Z14.13 z důvodu neprokázání potřeby záboru ZPF. Na základě osobní konzultace zástupců města a městského úřadu se zástupci dotčeného orgánu ze dne 29. 7. 2024 zaslal pořizovatel krajskému úřadu dne 14. 8. 2024 žádost o změnu stanoviska, ve které zdůvodnil potřebu vymezení nové plochy bydlení v lokalitě U koupaliště (Z14.1) tím, že v důsledku stavební uzávěry v území U Horoušánek a rušení velké části rozvojových ploch novým územním plánem je rozvoj U Horoušánek nahrazován výrazně menším a územně vhodnějším rozvojem v lokalitě U koupaliště. V lokalitě Vinice (Z14.10) se ve skutečnosti nejedná o nárůst ploch pro bydlení, neboť záměrem je vybudovat zde kromě obytných kapacit poměrně významná zařízení občanské vybavenosti komunálního a v menší míře též komerčního charakteru lokálního významu, pouze tato skutečnost nebyla v dosavadním návrhu změny v potřebné podrobnosti zobrazena. Předmětem dohody je proto snížení výměr ploch pro bydlení oproti původnímu návrhu změny i oproti dosud platnému ÚPSÚ v dané lokalitě při vymezení ploch občanského vybavení. Tato úprava je podstatného charakteru a je důvodem opakovaného veřejného projednání. K území na jižním okraji Radlické čtvrti (Z14.13) se jedná o vymezené nové plochy pro občanské vybavení se zaměřením na tělovýchovu, sport a volnočasové aktivity, sloužící pro potřeby okolní obytné zástavby. Nejedná se tedy o nové plochy využitelné pro bydlení. Krajský úřad žádost o změnu stanoviska posoudil a vydal změnové stanovisko pod č.j. 109038/2024/KUSK ze dne 10. 9. 2024, ve kterém s navrhovaným záborem souhlasí za předpokladu splnění dohodnutých podmínek, obsažených v žádosti pořizovatele.

- Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, č.j. MÚBNLSB-OŽP-71158/2024-HUZIV ze dne 4. 7. 2024; orgán ochrany přírody a krajiny požaduje v lokalitě Vinice (Z14.10) ponechat pás izolační zeleně s ohledem na krajinný ráz a pohledové rozčlenění ploch pro bydlení; v lokalitě rezidenčního projektu Výmola (Z14.15) požaduje východní část plochy ponechat ve stávajícím využití pro zeleň s ohledem na zachování mimolesní zeleně. Dne 6. 8. 2024 proběhla schůzka zástupců Městského úřadu Úvaly jako pořizovatele změny ÚPSÚ se zástupkyní dotčeného orgánu, spojená s místním šetřením. K lokalitě Vinice bylo konstatováno, že se jedná o změnu vyvolanou zrušením vrchního elektrického vedení a jeho ochranného pásma, dále pak vymezením ploch pro veřejné občanské vybavení, včetně veřejných prostranství se zastoupením zeleně, která plochy pro bydlení rozčlení vhodnějším způsobem než je koridor kolem elektrického vedení. V otázce lokality rezidenčního projektu Výmola bylo konstatováno, že tento projekt již získal souhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny a rovněž zde se nejedná pouze o bydlení, ale z velké části o zařízení veřejného občanského vybavení včetně veřejných prostranství a veřejné zeleně, v souladu se zpracovanou studií. Městský úřad proto požádal dne 15. 8. 2024 dotčený orgán o změnu stanoviska s přílohami dokumentujícími situaci v obou lokalitách. Dotčený orgán vydal pod č.j. MÚBNLSB-OŽP-122513/2024-HUBHA ze dne 16. 9. 2024 změnové stanovisko, ve kterém konstatuje, že na základě provedeného místního šetření a na základě předložených studií lze souhlasit se změnami v lokalitách Z14.10 a Z14.15. V lokalitě Vinice (Z14.10) je předpokladem úprava návrhu ve smyslu vymezení ploch pro občanské vybavení tak, jak bylo dohodnuto též s orgánem ochrany ZPF. Součástí původního nesouhlasného stanoviska OŽP MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav ze dne 4. 7. 2024 byly též požadavky vodoprávního úřadu, který ve 12 bodech obsahuje obecné informace o potřebách respektování platných předpisů, norem a souvisejících dokumentací. Ve stanovisku není žádná informace o tom, že by konkrétní řešení změny ÚPSÚ bylo s těmito předpisy v rozporu, neobsahuje ani žádné konkrétní podklady (např. o územích ohrožených povodněmi), které by bylo možné v dokumentaci využít. Pořizovatel proto danou část stanoviska vyhodnotil tak, že nevyvolává žádnou potřebu úprav dokumentace, neboť se ke konkrétnímu řešení nijak věcně nevyjadřuje.

Stanoviska souhlasná uplatnily následující dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, č.j. HSKL – 4435-2/2024 – MB ze dne 20. 6. 2024
- Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č.j. MO 534068/2024-1322 ze dne 2. 7. 2024
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn. MPO 50009/2024 ze dne 29. 5. 2024
- Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, zn. SBS 24367/2024/OBÚ-02/1 ze dne 28. 5. 2024

Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÁ V RÁMCI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Stanoviska souhlasná uplatnily následující dotčené orgány:

- Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, č.j. 138549/2024/KUSK ze dne 19. 11. 2024; součástí je sdělení, že orgán posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu Změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly na životní prostředí (tzv. SEA)
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, zn. MPO 96361/2024 ze dne 18. 10. 2024
- Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, č.j. MÚBNLSB-OŽP-137169/2024-HUZIV ze dne 25. 11. 2024
- Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, zn. SBS 47325/2024/OBÚ-02/1 ze dne 18. 10. 2024

Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÁ K NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Stanoviska souhlasná uplatnily následující dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, č.j. HSKL – 10703-2/2024 – MB ze dne 7. 1. 2025
- Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor životního prostředí, č.j. MÚBNLSB-OŽP-163455/2024-HUZIV ze dne 14. 1. 2025

Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 14 ÚPSÚ ÚVALY

Je obsaženo v samostatné tabulkové **Příloze č. 1** Odůvodnění této změny ÚPSÚ.

Informace o postupu pořízení změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly

Podkladem pro rozhodnutí zastupitelstva města o pořízení změny zkráceným postupem byla stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, 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).

Ze těchto stanovisek 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.

O pořízení změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly zkráceným postupem a o jejím obsahu rozhodlo Zastupitelstvo města Úvaly usnesením č. Z - 131/2023 dne 14. 12. 2023.

Veřejné projednání zpracovaného návrhu změny oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou dne 27. 5. 2024. Veřejné projednání se konalo dne 27. 6. 2024 od 18 hodin v sále DPS, Nám. Svobody 1570, Úvaly. Lhůta k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek skončila dne 4. 7. 2024.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem řešili zprvu nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska ochrany ZPF a požadavky MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav z hlediska ochrany přírody a krajiny (podrobnosti viz textová část Odůvodnění, kap. II.3 výše). Na základě osobních konzultací, místních šetření a žádostí pořizovatele o změnu stanoviska oba tyto orgány následně vydaly stanoviska souhlasná (Krajský úřad Středočeského kraje dne 10. 9. 2024 a MěÚ Brandýs n. L. –St. Boleslav dne 16. 9. 2024).

Vzhledem k tomu, že úprava v lokalitě Z14.10 (Vinice) vyplývající z řešení stanovisek dotčených orgánů ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny byla vyhodnocena jako podstatná, neboť došlo k jinému členění a vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a občanské vybavení, bylo nutné tuto úpravu projednat v opakovaném veřejném projednání.

Opakované veřejné projednání úprav dokumentace oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou dne 18. 10. 2024. Opakované veřejné projednání se konalo dne 19. 11. 2024 od 18 hodin v sále DPS, Nám. Svobody 1570, Úvaly. Lhůta k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek skončila dne 26. 11. 2024. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná, případně dotčené orgány stanovisko neuplatnily. Krajský úřad jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí na základě žádosti pořizovatele ve svém stanovisku sdělil, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu Změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly na životní prostředí (tzv. SEA).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání a vypracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek z fáze veřejného i opakovaného veřejného projednání. Tento návrh rozeslal dopisem ze dne 17. 12. 2024 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu se žádostí o stanovisko dle § 55b odst. 7 stavebního zákona. Lhůta k uplatnění těchto stanovisek uplynula dne 16. 1. 2025. Žádný z dotčených orgánů ani nadřízený orgán k uvedeným návrhům neuplatnil nesouhlasné stanovisko.

Pořizovatel následně dopisem ze dne 30. 1. 2025 požádal krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona, tj. stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, národním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad toto stanovisko vydal pod č.j. 024159/2025/KUSK dne 13. 2.

2025 se závěrem, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Pořizovatel proto zajistil závěrečnou úpravu dokumentace k předložení zastupitelstvu města a k rozhodnutí o jejím vydání.

Příloha č. 1

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH
K NÁVRHU ZMĚNY č. 14 ÚPSÚ ÚVALY

Návrh vyhodnocení připomínek veřejnosti uplatněných k návrhu změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 27.5. - 4.7.2024					
označení	pod děl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
VP-V-P01	1	HD. Podatel je projektantem záměru a	lokalita Z14.15 - rezidenční projekt Výmola	V návrhu je stanovena výška budov v daném území na 16m. Oficiálně bychom rádi požádali o navýšení na výšku 17m.	Návrh neměnit. Pokud je záměrem výstavba bytových domů o max. 4 NP, pak je výška 16m dostatečná.
	2	připomínku podává v zastupení investora p. T. na základě jeho souhlasu.		V návrhu je stanoven koeficient zeleně na hodnotu 50%. Po zkušenostech se zpracováním územní studie, pozitivně přijaté vedením města, ve které je kladen velký důraz na veřejný prostor a zelené plochy vychází podíl lehce nad 30%. Přitom drtivá většina parkovacích stání je v podzemních garážích. Zároveň je zapracován požadavek města na vytvoření veřejného prostoru (náměstí), které samo o sobě ubírá zeleným plochám. Vznášíme proto požadavek na podíl zeleně 35% (zcela výjimečně 40%). Požadavek 50% zeleně není reálně dosažitelný ani u rozvolněné rodinné výstavby, natož u městského bytového území s veřejným prostranstvím, které má dle požadavku města v daném území vzniknout.	Pro danou lokalitu vzhledem k požadavkům na zpevněné plochy stanovit specifickou hodnotu minimálního podílu zeleně 40% (snížit z 50%).

Návrh vyhodnocení námitek veřejnosti uplatněných k návrhu Změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 27.5. - 4.7.2024						
označ.	pod děl.	podatel	dotč. pozemky k.ú. Úvaly u Prahy, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
VP-V-N01	1	ČD	p.č. 3841/133	Nesouhlasím s výškovou regulací max. 1 NP vč. podkroví a současně max. 5m pro pozemky menší než 800 m2 vzniklé dělením před nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ. Takto stanovená výška neodpovídá výšce okolní zástavby a znemožňuje využití pro standardní rodinný dům.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím neodpovídá max. výšce po hřebeni střechy 5m. Výšku je třeba přiměřeně zvýšit na 8 metrů. V opačném případě by mohly vznikat pouze přízemní domy s plochou střechou nebo bungalovy.
	2			Nesouhlasím s regulativem zastavěnosti 20% pro pozemky menší než 800 m2 vzniklé dělením před nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ.	VYHOVĚT	Regulativ zastavěné plochy staveb bude ponechán na stejné úrovni jako u pozemků větších než 800 m2, tj. 30%. Celková zastavěná plocha se tímto regulativem koriguje přiměřeně k velikosti pozemku, u malého pozemku bude tedy vždy nižší.
VP-V-N02	1	Hájenka Úvaly, s.r.o., v.z. Mgr. Vendula Nejedlá	p.č. 3484	Podatel zásadně nesouhlasí s navrhovanou změnou z důvodu znemožnění chystaného záměru a znehodnocení pozemku. Navrhovanou změnu považuje za účelovou a šikanózní, neboť rozhodnutí o jejím pořízení zjevně reaguje na územně plánovací informaci vydanou MěÚ Brandýs dne 16. 11. 2023 o realizovatelnosti záměru podatele spočívajícího ve využití předmětného pozemku pro výstavbu bytového domu a je zneužitím této informace. Navržená změna je v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování, nesleduje žádný veřejný zájem a je nedostatečně odůvodněna. Není odůvodněno ani konkrétní navrhované využití pro sady a zahrady. Změna by byla v rozporu s principem proporcionality (přiměřenosti), zásadami subsidiarity, předvídatelnosti a minimalizace zásahu. Změna porušuje princip potřeby, přičemž není ani vyhodnoceno, zda je potřebná a zda veřejný zájem převyšuje újmu vlastníka. Navržená změna je diskriminační, neboť v jiných lokalitách změny dochází k navýšení ploch určených pro bydlení, zatímco v lokalitě "Hájenka" naopak ke snížení výměry této plochy.	NEVYHOVĚT	Pozemek parc. č. 3484 je dle katastru nemovitostí i dle skutečného stavu zahradou o výměře 4736 m2. Jelikož přiléhá k objektu bývalé hájenky, dnes rodinného domu č.p. 37, byl v minulosti zahrnut do stabilizované plochy pro bydlení - dle příslušné grafické a textové identifikace plocha ČO - čistě obytné území. Dle platného ÚPSÚ je tento typ plochy určen pro bydlení v rodinných i bytových domech, výjimečně též pro byty v nebytových domech občanské vybavenosti. 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 a vzhledem k principům ochrany přírodního parku Škvorecká obora - Králíčina, jehož je daná lokalita součástí. Vznik nové zástavby, dokonce pro účely bydlení v bytovém domě, by byl v dané lokalitě v příkrém 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. Územně plánovací informace, která přípustnost záměru posuzovala pouze z hlediska dosud platného ÚPSÚ, není a nemůže být ani předběžným povolením záměru, jak se podatel zřejmě domnívá. Navržená změna ÚPSÚ naopak reflektuje současnou situaci, kdy ÚPSÚ vytváří mylné představy o možnostech využití, které jsou ale v rozporu s platnými předpisy a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Změna rozhodně neruší žádnou dříve vymezenou zastavitelnou plochu, pouze uvádí platný ÚPSÚ do souladu se skutečným využitím území (kterým je zahrada) a se situací, kdy jakákoli změna tohoto využití je nevhodná a nemožná.
	2			Podatel nesouhlasí s návrhem a odůvodněním prostorových regulativů zástavby. Chybí jakékoli úvahy a odůvodnění konkrétních hodnot této regulace, jsou tedy navrženy zcela náhodně, což je nepřipustné. Pro regulaci bytových domů požaduje zvýšení navrhovaného maximálního koeficientu zastavěnosti z 35% na 50% a snížení minimálního koeficientu zeleně z 50% na 20%.	NEVYHOVĚT	Část námítky směřující do části Odůvodnění je nepřipustná. Navržené změny prostorové regulace by snad odpovídaly umístění bytových domů v blokové městské zástavbě, nikoliv ale v izolované poloze uvnitř lesa, kde je navíc jakýkoli bytový dům zcela nepřijatelný.

označ.	pod děl.	podatel	dotč. pozemky k.ú. Úvaly u Prahy, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	3			Podatel tvrdí, že na úřední desce MĚÚ Úvaly nebyla zveřejněna vůbec žádná informace týkající se návrhu změny ÚP č. 14 a nebylo tam ani zveřejněno oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny ÚP č. 14. Nebyla proto splněnapovinnost pořizovatele, což zakládá zásadní procesní vadu procesu pořizování změny územního plánu.	NEVYHOVĚT	Uvedené tvrzení není pravdivé. Ve spisu jsou a budou uloženy doklady o řádném vyvěšení oznámení o konání veřejného projednání na fyzické i elektronické úřední desce, v souladu s platnými předpisy.
	4			V dokumentaci nejsou nijak komentovány a odůvodněny požadavky a podmínky pořizování ve vztahu k novému stavebnímu zákonu, tedy zda je možné postupovat podle dosavadních právních předpisů a bez využití tzv. jednotného standardu. Pořizování změny ÚPSÚ je neehospodárné, pořizovatel by se měl koncentrovat na dokončení nového územního plánu. Vzhledem k absenci zveřejnění oznámení o konání veřejného projednání na úřední desce (viz předchozí část námítky) není naplněna podmínka, že pro zvolený postup by muselo být veřejné projednání zahájeno před 1.7.2024. Veřejné projednání tedy dosud zahájeno nebylo a podle dosavadních právních předpisů proto nelze postupovat.	NEVYHOVĚT	Tato část námítky směřuje do části Odůvodnění, což není přípustné. Rozhodnutí o pořízení změny dosud platného ÚPSÚ Úvaly je zcela v kompetenci zastupitelstva města. Oznámení o konání veřejného projednání bylo řádně oznámeno před datem 1.7.2024, změna tak může být pořizována podle dosavadních právních předpisů a bez povinnosti převedení do tzv. jednotného standardu.
VP-V-N03		HT	vlastník p.č. 2881, na kterém se nachází nemovitost č.p. 828 - ul. Nad Koupadlem	Vzhledem k plánovanému propojení ulic Mánesova a ulic Nad Koupadlem a Tovární (lok. změny Z14.1 - pozn. Pořizovatele) dojde ke vzniku nového dopravního spojení s centrem města a tím hrozí rapidní zvýšení dopravního provozu se všemi negativními důsledky. Žádám o vypracování dopravní studie, která by zohledňovala dopad nárůstu dopravy v dané lokalitě.	NEVYHOVĚT	Není důvod předpokládat, že by zástavbou v lokalitě Z14.1 včetně doplnění obslužných komunikací vznikla situace vzniku dopravního spojení tranzitního charakteru, která by vyvolala dopravní zátěž v intenzitách, které neodpovídají běžnému provozu na obslužných komunikacích v obytných zónách. Součástí dopravní koncepce není jen propojení ulice Mánesovy s ulicí Nad Koupadlem, ale též propojení ulic Pod Tratí a Purkyňovy (podél železnice), čímž dojde spíše ke zklidnění provozu v ostatních ulicích.
VP-V-N04		HJ	p.č. 3608/6, 3611, 3612, 3613	V možnostech zástavby rekreačních objektů v plochách sadů a zahrad (týká se vyjmenovaných pozemků) je podmínka max. výšky 1 NP a současně 5m, zastavění max. 10%, zeleň min. 60%, zastavěná plocha staveb max. 50 m2. Snad kromě podílu zeleně všechny ostatní regulační prvky již dnes náš stávající rekreační objekt překračuje. Nemůže tedy dojít za tohoto stavu k žádnému dalšímu rozšíření, které plánujeme (zimní zahrada, terasa, zastřešené stání pro auto). Přitom v návrhu nového ÚP jsou předmětné pozemky zařazeny do plochy SR - smíšené obytné rekreační, kde je možná budoucí transformace na RD (záměr podatele) a kde je podíl zastavění až 30%, zeleň min. 60% a výška stavby do 9m. (Max. zastavěná plocha stavbou není stanovena - pozn. pořizovatele.) Přijde mi nemorální a mé zájmy poškozující avizovat budoucí možné zlepšení využitelnosti pozemků novým územním plánem a pak změnou dosavadního ÚPSÚ naopak dosavadní možnosti zhoršit. Žádáme o vyškrtnutí prvků prostorové regulace z typu ploch SZ nebo o přefazování našich pozemků do jiného typu plochy, např. VO (všeobecně obytné území) nebo ČO (čistě obytné území).	NEVYHOVĚT	Navržené regulativy pro stavby pro individuální rekreaci se v projednávaném návrhu vztahují ke všem plochám zeleně, což je ale nepřesná formulace. Z odst. (2) vyplývá, že nové stavby pro individuální rekreaci jsou v typech ploch zeleně uvedených v čl. 16 odst. (1) písm. a) až g) nepřípustné a lze o nich mluvit pouze v typu ChZO - chaty a zahrádkářské osady. Obecně lze v typech ploch zeleně dle odst. (2) výjimečně připustit jen "doplňkové stavby účelově vázané na způsob využití těchto ploch". V plochách sadů a zahrad lze tedy připustit účelově vázanou stavbu např. pro skladování nářadí, produktů, hnojiv nebo pro úkryt osob před nepřízní počasí, nikoli ale stavbu pro individuální (pobytovou, rodinnou) rekreaci. Navrhované požadavky na výškovou regulaci se týkají pouze staveb bytových domů, rodinných domů a staveb pro individuální rekreaci, jak vyplývá též z legendy výkresu výškové regulace a z ploch, které jsou do ní zahrnuty. Z ploch zeleně se tato regulace tedy týká pouze typu ChZO. Text podmínek bude v tomto smyslu v zájmu jednoznačnosti výkladu upraven. Z hlediska konkrétní lokality platí samozřejmě možnost využívání a údržby staveb dříve povolených a realizovaných, nikoli ale jejich rozšiřování. Změna v hodnotách regulativů proto nemá smysl a není ani účelná, neboť zásadní překážkou je neslučitelnost (nového nebo rozšiřovaného) využití pro individuální rekreaci v plochách typu SZ - sady a zahrady, neboť se nejedná o účelově vázané využití k danému typu plochy. Změnit typ plochy na předmětných pozemcích rovněž není možné, neboť taková změna není ve schváleném a projednaném obsahu změny. Z návrhu nového územního plánu, který dosud nebyl doprojednán a schválen (vydán) nelze činit žádné závěry ani očekávání.

označ.	pod děl.	podatel	dotč. pozemky k.ú. Úvaly u Prahy, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
VP-V-N05		ChL	p.č. 3841/128	Nesouhlasím s výškovou regulací max. 1 NP vč. podkroví a současně max. 5m pro pozemky menší než 800 m2 vzniklé dělením před nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ. Takto stanovená výška neodpovídá výšce okolní zástavby a znemožňuje využití pro standardní rodinný dům. Navrhují úpravu regulativů nebo výjimku pro můj pozemek.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím neodpovídá max. výšce po hřeben střechy 5m. Výšku je třeba přiměřeně zvýšit na 8 metrů. V opačném případě by mohly vznikat pouze přízemní domy s plochou střechou nebo bungalovy.
VP-V-N06	1	Tawesco Automotive s.r.o., v.z. AK Havel & Partners	p.č. 3235/2, 3235/3, 3235/61, 3235/62, 3235/63, 3235/57, 3235/59, 3235/60, 3235/58	Nesouhlas s nejasně vymezenými doplňujícími pravidly výškové regulace v odstavci (5) čl. 7 ve funkční ploše (VS) Všeobecně smíšené území v kapitole Část druhá v textové části Návrhu změny. Z odst. (5) není zřejmé, zda se jedná pouze o regulaci rodinných a bytových domů nebo všech staveb přípustných v daném typu plochy. Pro druhý případ podatel namítá, že by pak nemohl realizovat záměr odhlučnění závodu, který např. počítá se zvýšením výšky stávající administrativní budovy.	VYHOVĚT	Z tabulky (legendy) na výkresu výškové regulace vyplývá, že se tato regulace týká pouze bytových domů, rodinných domů a staveb pro individuální rekreaci v plochách, kde jsou tyto stavby přípustné. Platí tedy první verze výkladu. V rámci jednoznačnosti výkladu bude toto do odst. (5) upřesněno.
	2			Nesouhlas se změnou znění odstavce (1) v čl. 8 (NV) Území nerušící výroby a služeb v kapitole Část druhá v textové části Návrhu změny, a to konkrétně vypuštění slov „výrobu všeho druhu“ a nahrazení slovy „nerušící výrobu“. Tato změna zužuje způsoby stávajícího i budoucího využití plochy, není nikde a ničím odůvodněna a je v hrubém rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Již z názvu plochy "Území nerušící výroby a služeb" je zřejmé, že se musí jednat o výrobu nerušící. Naopak výroba "všeho druhu" je ve významovém rozporu s požadovanou vlastností, že má jít o výrobu (nebo služby), která "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" a svoje okolí nebude "podstatným způsobem obtěžovat". Odst. (1) zde tedy jasným způsobem definuje, co je míněno "nerušící výrobou". Z tohoto pohledu je v definici uvedené spojení "nerušící výroba" vlastně definicí kruhem a podateli je možné v tomto přisvědčit. Je ale namístě vypustit spojení "všeho druhu", které je v dané definici matoucí. Na příslušném místě tedy nebude dosavadní spojení "výrobu všeho druhu" ani navrhované "nerušící výrobu", ale pouze "výrobu". Je třeba vidět v kontextu celého odstavce, resp. článku.
VP-V-N07	1	Úvaly Development s.r.o. v.z. AK Frank Bold	Na Slovanech - Z79a, Hostín - Z79b a Z79c v plochách typu ČO a VS dle platného ÚPSÚ	Podatel požaduje přepracování regulativů uvedených v čl. 26 ÚPSÚ na pozemcích v jeho vlastnictví tak, aby žádným způsobem neomezovaly plánovanou výstavbu Záměru podatele podle územních studií Úvaly - Hostín a podle Smlouvy o spolupráci. Jde zejména o tyto regulativy, které město Úvaly v ÚPSÚ stanovuje v rozporu se Smlouvou o spolupráci: 19) Pro lokalitu na Slovanech - Z79a (Z79a): Více než 50% staveb pro bydlení bude řešeno formou izolovaných rodinných domků. Koeficient zastavění pozemku pro RD je maximálně 30%. Počet řadových RD v jedné řadě je maximálně 6. Případné bytové domy nepřesáhnou výšku 3 nadzemní podlaží. 20) Pro lokalitu Hostín - Z79b (Z79b) - všeobecně smíšené území: Pro obytné budovy platí výšková hladina a koeficient zastavění pozemků stejně jako části Na Slovanech. Podél přeložky silnice I/12 budou preferovány nebytové funkce (nebudou umísťovány objekty pro bydlení).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Vzhledem k závazku města obsaženému ve smlouvě o spolupráci s podatelem z roku 2008 a jejím dodatkem č. 1 z roku 2023 město nebude bez dohody s podatelem v území vymezeném námitkou v rámci změny č. 14 měnit funkční a prostorové podmínky zastavitelnosti. Návrh změny č. 14 bude v tomto smyslu upraven tak, aby v území vymezeném námitkou nedošlo k žádné změně oproti platnému stavu Úvaly dle jeho úplného znění po změně č. 13 - změna č. 14 se tak vymezeného území (vyjma stanovení kódů pro funkční plochy) nebude týkat. Částečným vyhověním se tak rozumí nestanovení žádných nových prvků funkční a prostorové regulace, současně ale nepřijetí požadavků na přepracování dříve stanovených regulativů (není obsahem změny č. 14). Pořízovatel se přitom žádným způsobem nevyjadřuje k otázce, zda tyto požadavky jsou či nejsou v souladu s ujednáními ve smlouvě o spolupráci, případně s obsahem územních studií.

označ.	pod děl.	podatel	dotč. pozemky k.ú. Úvaly u Prahy, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	2			Podatel dále požaduje přepracování regulativů maximální výšky zástavby v podmínkách prostorového uspořádání ploch v území dotčeném námitkami ve znění navrhované Změny č. 14 ÚPSÚ, a tak, jak jsou stanoveny ve výkresu výškové regulace spolu se souvisejícími regulativy prostorového uspořádání ploch ČO - čistě obytné území a ploch VS - všeobecné smíšené území tak, aby žádným způsobem neomezovaly plánovanou výstavbu Záměru podatele podle územních studií Úvaly - Hostín a podle Smlouvy o spolupráci. Jde o tyto regulativy, stanovené v rozporu se Smlouvou o spolupráci: Čl. 5 odst. 3 stanovující u bytových domů v plochách ČO koeficient zastavění max. 35%, koeficient zeleně min. 50% a výškové omezení na 12m a 3 NP. Čl. 5 odst. 4 stanovující u rodinných domů v plochách ČO koeficient zeleně min. 50%, výškové omezení na 8m u šikmých střech a 10m u střech plochých spolu s požadavkem max. 2 NP včetně podkroví a požadavek na minimální výměru pozemku 800 m2. Shodně jsou tyto regulativy stanoveny i pro plochy typu VS s tím rozdílem, že regulativy pro bytové domy za přeložkou silnice I/12 mají vyšší výškový limit, tj. 15m a 4 NP.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Vzhledem k závazku města obsaženému ve smlouvě o spolupráci s podatelem z roku 2008 a jejím dodatkem č. 1 z roku 2023 město nebude bez dohody s podatelem v území vymezeném námitkou v rámci změny č. 14 měnit funkční a prostorové podmínky zastavitelnosti. Návrh změny č. 14 bude v tomto smyslu upraven tak, aby v území vymezeném námitkou nedošlo k žádné změně oproti platnému stavu Úvaly dle jeho úplného znění po změně č. 13 - změna č. 14 se tak vymezeného území (vyjma stanovení kódů pro funkční plochy) nebude týkat. Částečným vyhověním se tak rozumí nestanovení žádných nových prvků funkční a prostorové regulace, současně ale nepřijetí požadavků na přepracování dříve stanovených regulativů (není obsahem změny č. 14). Pořizovatel se přitom žádným způsobem nevyjadřuje k otázce, zda tyto požadavky jsou či nejsou v souladu s ujednáními ve smlouvě o spolupráci, případně s obsahem územních studií.

Návrh vyhodnocení námitek veřejnosti uplatněných k návrhu Změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly ve fázi **OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 18.10. - 26.11.2024**

označ.	pod děl.	podatel	dotč. pozemky k.ú. Úvaly u Prahy, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
OVP-V-N01		KWK, KV	3893/1, 3893/3 (rekr. stavba č.ev. 146)	Nesouhlasíme s omezením uvedeným v čl. 16 odst. 5 upraveného návrhu změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly, jelikož nepřiměřeně omezuje rozvoj obytných funkcí v obci Úvaly včetně plánované stavební činnosti na výše uvedených dotčených pozemcích. V okolí se nachází řada staveb přesahujících půdorysnou velikost 50 m ² a plocha je dle návrhu nového územního plánu uvažována pro čistě obytné území.	NEVYHOVĚT	Koeficient zastavění a zeleně, zastavěná plocha a výška staveb pro individuální rekreaci, které jsou přípustné v plochách typu ChZO (chaty a zahrádkářské osady) jsou zaváděny proto, aby v plochách, které nejsou určeny pro bydlení, ale pouze (maximálně) pro individuální rekreaci, nedocházelo k budování, rozšiřování a navyšování rekreačních staveb nad míru obvyklou pro rekreaci, čili na rozměry staveb odpovídající rodinným domům. Otázku vhodnosti a přípustnosti staveb pro trvalé bydlení (rodinných domů) v jednotlivých lokalitách, případně dalších podmínek transformace rekreační zástavby na bydlení, posoudí až nový územní plán v širších souvislostech (stav nebo dostupnost technické a dopravní infrastruktury, poloha a potřebnost). Dosud kompletně neprojednaný a neschválený návrh nového územního plánu není dostatečným podkladem pro změnu dosud platného ÚPSÚ Úvaly. V odůvodnění změny č. 14, kap. b.5 bude k bodu Z14.11 provedeno doplnění k regulaci staveb pro individuální rekreaci.
OVP-V-N02	1	MJ -1	3841/25, 183, 351, 352, 354, 355	Na základě platných rozhodnutí je na pozemcích parc.č. 3841/351, 352, 355 umístěna plocha veřejného prostranství.Nesouhlasíme se snižováním funkční plochy čistě obytné v místě, kde máme umístěno veřejné prostranství, a to zejména z důvodu, že k této ploše byly před účinností změny č. 14 ÚP získány další veřejnoprávní rozhodnutí (schválení stavebního záměru 9.9.2024) a platný ÚP by tyto skutečnosti měl respektovat.	NEVYHOVĚT	Vymezení ploch v ÚPSÚ Úvaly se neprovádí či nemusí důsledně provádět z hlediska konkrétního využití jednotlivých pozemků dle skutečnosti nebo dle vydaných rozhodnutí. V územním plánu vymezené plochy obsahují jak pozemky pro vlastní stavby (stavební pozemky), tak mohou obsahovat též pozemky veřejně přístupné a využitelné pro místní komunikace a veřejná prostranství (v ploše pro bydlení označené jako Z69 nejsou veřejná prostranství pojednávána samostatnou plochou, ale jsou součástí plochy pro bydlení, případně pro jiné způsoby využití). Umístění pozemků a zařízení veřejných prostranství je tedy zcela slučitelné s plochami pro bydlení, pro jejichž obsluhu tato veřejná prostranství slouží.
	2			Požadujeme sjednotit plochu SZ s hranicemi jednotlivých parcel, tak aby hranice mezi funkčními plochami SZ a ČO byla totožná s katastrální hranicí pozemků mezi parcelami č. 3841/357, 3841/359, 3841/361, 3841/363 a parcelami č. 3841/356, 3841/358, 3841/360, 3841/362. Tím budou jednoznačně definovány hranice funkčních ploch SZ a ČO.	VYHOVĚT	Pořizovatel provedl s maximálně možnou mírou přesnosti digitalizaci předmětné hranice mezi "červenou" a "zelenou" plochou z "ručně" zpracovaného výkresu Funkčního využití území - aktualizace stavu ke dni 30.5.2008 (Ing. arch. Petr Durdík, Ing. arch. Helena Durdíková), tj. ve znění změn č. I., II. a) b) c), IV., V. A) B) D), VII. a VIII. na aktuální digitální mapový podklad - mapu katastru nemovitostí. Přitom zjistil, že následně vytvořená geometrická hranice (vložená do KN) mezi pozemky jmenovanými podatelem odpovídá "ručnímu" výkresu z roku 2008, naopak digitální hranice mezi plochami dle následných změn (aktualizací) ÚPnSÚ (aniž by zde k nějakým změnám mělo dojít) tomuto výkresu neodpovídá. Z toho důvodu je možné přistoupit k nápravě této situace formou nepodstatné úpravy a hranici mezi funkčními plochami SZ a ČO je možné "položit" na hranice jmenovaných pozemků. To rovněž umožní jasnou definici hranic funkčních ploch.
OVP-V-N03	1	MJ -2		Navrhujeme v rámci změny Z14.13 přesun funkční plochy „Soukromá zeleň“ (dále jen „SZ“) na pozemcích parc.č. 3841/357, 359, 361, 363, 367 do funkční plochy „Čistě obytná“ (dále jen „ČO“): Domnívám se, že v konceptu ploch veřejné vybavenosti navazující na plochy čistě obytné jde o nefunkční relikty mající nejspíše za cíl splnění směrného čísla poměru jednotlivých funkčních ploch za město jako celek, urbanistický a funkční význam to nemá.	NEVYHOVĚT	V rámci změny ÚPSÚ je třeba dodržet zásadu, že nebude v okrajových polohách sídla navyšován rozsah ploch pro bydlení. Tím méně by to bylo vhodné v lokalitě, která se nachází v blízkosti přeložky silnice I/12 a uvnitř koridoru vymezeného pro tuto přeložku. Dosavadní hranice pro rozvoj obytné zástavby zde musí být bezpodmínečně dodržena jako nepřekročitelná.

označ.	pod děl.	podatel	dotč. pozemky k.ú. Úvaly u Prahy, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
	2			Dle zveřejněného srovnávacího textu změny č. 14, čl. V., bod (4) pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m2, se navrhuje 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 + 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. Z hlediska předběžné opatrnosti navrhujeme doplnit text změny o taxativní výčet všech takových pozemků v katastru města. V našem případě se jedná o všechny pozemky zapsané na LV č. 4053, ke kterým jsme získali veřejnoprávní rozhodnutí – schválení stavebního záměru „Rodinné domy Úvaly Radlická čtvrt“ (v právní moci od 15. 10. 2024). Ve 2 případech (parc.č. 3841/166–169) pro umístění a výstavbu jednoho RD navíc používáme vždy 2 pozemky, oba s nižší výměrou, než je stanovených 500 m2. Za nás navrhujeme formulaci rozšířit na přesnější: „ Minimální výměra stavebního pozemku, popř. stavebních pozemků pro umístění rodinného domu je 500 m2 “.	NEVYHOVĚT	Taxativní výčet všech pozemků menších než 800 m2 a současně oddělených před datem nabytí účinnosti změny č. 14 by byl příliš komplikovaný a do budoucna (v případě změn hranic a číslování pozemků) neprůkazný. Formulace dle návrhu změny ÚPSÚ je v tomto ohledu dostatečná a konkrétní případy bude potřeba z tohoto pohledu řešit a prokazovat individuálně. Použití většího počtu (než jeden) stavebních pozemků pro stavbu jednoho rodinného domu odporuje definici stavebního pozemku jako pozemku určeného k zastavění, přičemž stavební pozemek může být vymezen i souborem pozemků. Prvkem regulace územního plánu může být pouze rozmezí výměry (případně jen minimální výměra) stavebního pozemku, nikoli blíže neurčeného počtu stavebních pozemků, které by bylo možné "skládat" ze stavebních pozemků nesplňujících stanovenou minimální výměru. Změna č. 14 v případě regulativů pro pozemky s nižší výměrou než 800 m2 (prokazatelně oddělené před nabytím účinnosti této změny ÚPSÚ) taxativně vymenuje pozemky, pro které vzhledem ke stavu přípravy konkrétních staveb a jejich povolovacích procesů nebude nutné dodržet minimální výměru stavebního pozemku 500 m2; bude se jednat o nepodstatnou úpravu před vydáním změny ÚPSÚ.
OVP-V-N04		MJ - 3		Dle zveřejněného srovnávacího textu změny č. 14, čl. V., bod (4) pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m2, se navrhuje 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 + 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. Navrhujeme výškovou regulaci upravit z "1 nadzemní podlaží + podkroví" na " 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví ".	NEVYHOVĚT	Možnost náhrady podkroví druhým nadzemním podlažím shodného půdorysu jako první nadzemní podlaží není jako způsob regulace zástavby na malých pozemcích vhodná, neboť dvoupodlažní dům tvaru kvádry s plochou střechou působí výrazně hmotněji než jednopodlažní dům s podkrovím. Je však možné uplatnění ustoupeného podlaží, které za stanovených podmínek (viz Čl. 3a +- definice pojmů) má stejný význam a uplatnění jako podkroví, přičemž je takto umožněna i na menších pozemcích výstavba dvoupodlažních rodinných domů s plochou střechou. Ustoupením druhého podlaží ve směru od uliční čáry je možné docílit optického snížení a odlehčení hmoty stavby, podobně jako v případě podkroví.

označ.	pod děl.	podatel	dotč. pozemky k.ú. Úvaly u Prahy, lokalita	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
OVP-V-N05		Tawesco Automotive s.r.o., v.z. AK Havel & Partners	p.č. 3235/2, 3235/3, 3235/61, 3235/62, 3235/63, 3235/57, 3235/59, 3235/60, 3235/58	Podatel si je vědom úprav, ke kterým došlo v Upraveném návrhu změny v kontextu uplatněných námitek. Úpravy mimo jiné spočívají v tom, že v odst. (5) čl. 7 ve funkční ploše (VS) bylo vloženo spojení „ <i>bytových a rodinných domů</i> “ a dále spojení „ <i>k těmto stavbám</i> “. Tím došlo k odstranění nejasností ohledně výkladu tohoto regulativu v textové části. Na Opakovaném veřejném projednání byl podatel ujištěn, že výškový regulativ se skutečně vztahuje pouze na bytové a rodinné domy, a nikoliv na jiné stavby umístované či umístěné v této ploše. Byť tímto bylo podateli vyhověno, v grafické části ÚPSÚ – "Výkres výškové regulace" bohužel k úpravě nedošlo. Na dotčených Pozemcích podatele zůstala výšková regulace beze změny. To může i nadále způsobovat výkladové nejasnosti. Výkres výškové regulace se tak v tomto ohledu jeví jako nesrozumitelný. Podateli proto nezbyvá než z opatrnosti podat proti Upravenému návrhu změny námitku. Podatel proto navrhuje, aby byl regulativ výškové regulace ve Výkresu výškové regulace z jeho pozemků vypuštěn.	NEVYHOVĚT	Podateli bylo úpravami provedenými před opakovaným veřejným projednáním vyhověno, úpravy v textové části dávají jednoznačný výklad k tomu, že nástroje výškové regulace se vztahují pouze na bytové a rodinné domy, případně též na stavby pro individuální rekreaci. Výkres výškové regulace byl vytvořen tak, že zahrnuje všechny typy ploch, kde jsou uvedené druhy staveb možné, nikoli tam, kde se v současné době skutečně vyskytují. Z těchto důvodů je do něj zahrnuta i plocha typu VS, která se nachází na pozemcích podatele, byť v současnosti žádné rodinné ani bytové domy neobsahuje. Ze znění územního plánu je výklad jednoznačný, tzn. že výšková regulace příslušné plochy se neuplatňuje na jiné než uvedené druhy staveb pro bydlení nebo individuální rekreaci. Vypuštění plochy z Výkresu výškové regulace, jak navrhuje podatel, by bylo nesystémové. Byť v jeho případě není pravděpodobné, že by došlo v příslušné části jeho areálu k výstavbě objektů pro bydlení, tak z hlediska platného územního plánu je to možné a je to možné i v jiných případech ploch typu VS, zahrnutých rovněž do výkresu výškové regulace. Pokud by zde nebo kdekoli jinde v plochách typu VS k výstavbě staveb pro bydlení nebo individuální rekreaci v budoucnosti došlo, pak na takovou výstavbu bude aplikována výšková regulace v souladu s grafickou i textovou částí územního plánu. Informace o tomto omezení je proto třeba zapracovat i do příslušného výkresu grafické části.
OVP-V-N06		Úvaly Development s.r.o. v.z. AK Frank Bold	Na Slovanech - Z79a, Hostín - Z79b v plochách typu ČO a VS dle platného ÚPSÚ	Podatel opětovně požaduje přepracování regulativů uvedených v čl. 26 ÚPnSÚ na pozemcích v jeho vlastnictví tak, aby žádným způsobem neomezovaly plánovanou výstavbu Záměru podatele podle územních studií Úvaly–Hostín a podle Smlouvy o spolupráci. Jde zejména o tyto regulativy, které město Úvaly v ÚPnSÚ stanovuje v rozporu se Smlouvou o spolupráci: 19) Pro lokalitu na Slovanech – Z79a (Z79a): Více než 50% staveb pro bydlení bude řešeno formou izolovaných rodinných domků. Koeficient zastavění pozemku pro RD je maximálně 30%. Počet řadových RD v jedné řadě je maximálně 6. Případně bytové domy nepřesáhnou výšku 3 nadzemní podlaží. 20) Pro lokalitu Hostín – Z79b (Z79b) - všeobecně smíšené území: Pro obytné budovy platí výšková hladina a koeficient zastavění pozemků stejně jako části Na Slovanech. Podél přeložky silnice I/12 budou preferovány nebytové funkce. (nebudou umístovány objekty pro bydlení).	NEVYHOVĚT	Podatel v námitce a jejím odůvodnění opětovně nesouhlasí s již vydanými a platnými prvky a hodnotami funkční a prostorové regulace, obsaženými v ÚPSÚ Úvaly v úplném znění po změně č. 13, konkrétně pouze vyjmenovává regulativy uvedené v čl. 26. odstavcích 19) a 20) úplného znění. Přitom v této ani v předchozí námitce (v rámci prvního veřejného projednání) neuvádí žádné jiné jím požadované hodnoty regulativů, pouze se odkazuje na Smlouvu o spolupráci mezi jím a městem a dřívější územní studie, které mají být respektovány a zapracovány do příslušných regulativů ÚPSÚ Úvaly. V odůvodnění námitky upozorňuje na údajné nedostatky při zpracování změn č. 11 a 12 ÚPSÚ Úvaly, v důsledku kterých došlo k nesprávné interpretaci závazných a směrných částí ÚPSÚ a vzniku "nesouladu mezi zněním ÚPnSÚ a dosavadními závaznými územně plánovacími podklady a vydanými územními rozhodnutími". Pořizovatel v této souvislosti setrvává na respektování platnosti a účinnosti úplného znění ÚPSÚ Úvaly po předchozích změnách, na které Změna č. 14 navazuje. Pokud podatel má k tomuto znění jakékoli výhrady, měl tak činit již námitkou v době jejich pořizování, případně návrhem na zrušení po jejich vydání. Požadavky na jiné hodnoty regulativů mohl též uplatnit vlastním návrhem na pořízení změny ÚPSÚ. Podateli bylo již v rámci rozhodnutí o předchozích námitkách (uplatněných v rámci veřejného projednání) vyhověno v tom, že Změna č. 14 na jím vlastněné a sledované pozemky žádné nové regulativy (proti kterým uplatnil námitku) nezavádí. Je zde tedy ponecháván dosavadní právní stav, jehož výklad je na příslušných správních orgánech. Smyslem stanovení prvků prostorové regulace v souladu se schváleným obsahem Změny č. 14 bylo tyto prvky stanovit především tam, kde dosud žádná pravidla tohoto druhu stanovena nebyla, což není případ pozemků podatele. "Nevyhovění" dané námitce, uplatněné k úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání, je třeba vnímat pouze jako odmítnutí provedení jiné podatelem požadované změny.