

**Návrh změny č. 6 územního plánu
ÚŽICE**

NÁVRH pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:
Atelier M.A.A.T., s. r. o.
IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Projektant: Monika Juráčková

Červenec 2021

Město Úžice

Č. usn.:

V Úžicích dne:

Změna č. 6, kterou se mění Územní plán Úžice

Zastupitelstvo města Úžice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Změnu č. 6 územního plánu Úžice,

kterou se územní plán Úžice, schválený od 5. 11. 2018, ve znění změny č. 5, účinné od 5. 1. 2018 mění takto:

I. Textová část

Označení kapitol respektuje použité označení v textové části územního plánu Úžice ve znění změny č. 5 (účinnost 5. 1. 2018). Uvedeny jsou pouze ty kapitoly, ve kterých dochází ke změnám. Jednotlivé změny jsou očíslovány body (1), (2) atd.

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

(1) V první odrážce „návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do které je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot“ se doplňuje čtvrtý odstavec, podmínka ve znění:

„V zastavěném území se pro dělení stavebních pozemků pro bydlení stanovuje podmínka minimální výměry stavebního pozemku 600 m² (s tolerancí 10%).“

(2) Ve třetí odrážce „výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití“ se doplňuje podmínka ve znění:

„Pro všechny zastavitelné plochy pro bydlení se stanovuje striktní podmínka minimální výměry stavebního pozemku 600 m² (bez tolerance).“

(3) V tabulce s lokalitou č. 14 se veškeré podmínky ve třetím sloupci vypouští a doplňují se nové v následujícím znění:

„Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
14	Mezi obcí a dálnicí	
	Druhy ploch	Zeleň na veřejných prostranstvích ZV
	Koncepční podmínky pro využití	Funkce ochrany proti hluku a emisím. V rámci plochy je přípustná realizace odlehčovacího koryta z Postřížinského potoka směrem do potoka Černávka.
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa“

(4) Pod lokalitu č. 26 se doplňuje tabulka s lokalitou č. 28 ve znění:

„Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
28	Mezi obcí a dálnicí	
	Druhy ploch	Zeleň na veřejných prostranstvích ZV
	Koncepční podmínky pro využití	Funkce ochrany proti hluku a emisím. V rámci plochy je přípustná realizace odlehčovacího koryta z Postřížinského potoka směrem do potoka Černávka.
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa“

(5) Pod lokalitu č. 35 se doplňuje tabulka s lokalitou č. 36 ve znění:

„Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
36	Mezi obcí a dálnicí	
	Druhy ploch	Zeleň na veřejných prostranstvích ZV
	Koncepční podmínky pro využití	Plocha pro rozliv a meandrování Černávky. Funkce ochrany proti hluku a emisím.
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa“

(6) Pod lokalitu č. 47 se doplňují tabulky s lokalitou č. 48, 49, 50 ve znění:

„Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
48	Úžice severovýchod	
	Druhy ploch	Zeleň na veřejných prostranstvích ZV
	Koncepční podmínky pro využití	nejsou stanoveny
	Územní studie	ne

	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa

Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
49	Bydlení smíšené centrum Úžice	
	Druhy ploch	plocha smíšená obytná venkovská SV
	Koncepční podmínky pro využití	nejsou stanoveny
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa

Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
50	Bydlení smíšené Netřeba	
	Druhy ploch	plocha smíšená obytná venkovská SV
	Koncepční podmínky pro využití	nejsou stanoveny
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa“

(7) V části „**plochy přestavby**“ se doplňují čtyři tabulky s plochami přestavby v následujícím znění:

LOK.	Č. OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
P1	Úžice centrum	
	Druhy ploch	Zeleň na veřejných prostranstvích
	Koncepční podmínky pro využití	realizace centrálního parku s mobiliářem
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne

	Etapizace	1. etapa“
--	-----------	-----------

Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
P2	Bydlení Netřeba, bývalá škola	
	Druhy ploch	Bydlení hromadné BH
	Koncepční podmínky pro využití	max. 5 bytových jednotek
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa

Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
P3	Úžice východ	
	Druhy ploch	Zeleň na veřejných prostranstvích ZV
	Koncepční podmínky pro využití	nejsou stanoveny
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa

Č. LOK.	OZNAČENÍ LOKALITY	PODMÍNKY
P4	Červená Lhota	
	Druhy ploch	Výroba a skladování – lehký průmysl VL
	Koncepční podmínky pro využití	- zastavěná plocha jednotlivých staveb max. 650 m ² - koeficient zeleně min. 30 % - výška nových staveb nepřekročí 7 metrů

		- střechy s min. sklonem 15°
	Územní studie	ne
	Regulační plán	ne
	Etapizace	1. etapa

b) Vodní hospodářství

(8) V části „Odkanalizování“ se u navrženého řešení ruší šestý a sedmý odstavec.

(9) V části „Odkanalizování“ se pod text „Navržené řešení:“ doplňuje následující:

„Úžice

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy v rámci zastavěného území **se striktně požaduje napojení** na centrální kanalizaci a ČOV. Individuální likvidace odpadních vod je nepřipustná.

Kopeč, Netřeba

Plocha pro realizaci ČOV není v ÚP konkrétně vymezena, protože v současné době není jasné, které řešení centrálního čištění odpadních vod by bylo pro obě sídla nejvhodnější. Ale případná stavba ČOV je umožněna v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy v rámci zastavěného území se **připouští individuální způsob** likvidace odpadních vod (skupinová ČOV, domovní ČOV, septiky, žumpy na vyvážení), **po stavbě ČOV** je však napojení na centrální kanalizaci **povinné**.“

d) Doprava

(10) V části „Dopravní závady“ se pod text „Protihluková opatření v souvislosti s dopravou:“ doplňuje následující tabulka s navrženými komunikacemi:

„Návrh nových účelových komunikací

Navržená komunikace	Účel
DSu1	stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211, ze S okraje sídla Úžice směrem do sousední obce Zlosyň, cesta na hřbitov
DSu2	stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211 (ulice Pražská), z J okraje sídla Úžice směrem na sever k železničnímu přejezdu
DSu3	stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/00810, z V okraje sídla Úžice do lokality Červená Lhota
DSu4	

Navržená komunikace	Účel
DSu5	stezka pro pěší a cyklisty podél železnice, mezi sídly Úžice a Netřeba
DSu6	stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/00810 a III/24217, z lokality Červená Lhota směrem k sídlu Netřeba
DSu10	stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24217 a potoka Černávka, z DSÚ-N6 do S části sídla Netřeba
DSu11	stezka pro pěší a cyklisty, propojení cest západně od sídla Netřeba
DSu12	stezka pro pěší a cyklisty podél železnice, mezi sídly Úžice a Netřeba
DSu13	stezka pro pěší a cyklisty podél potoka Černávka SV od sídla Netřeba, prodloužení stávající cesty na hranici správního území směrem do obce Chlumín
DSu14	stezka pro pěší a cyklisty mezi sídly Netřeba a Kopeč
DSu15	stezka pro pěší a cyklisty mezi sídly Netřeba a Kopeč
DSu16	stezka pro pěší a cyklisty podél železnice, mezi sídly Úžice a Netřeba
DSu17	
DSu18	stezka pro pěší a cyklisty, ze S okraje sídla Úžice do lokality Červená Lhota
DSu19	nápojení sídla Kopeč na sousední správní území Odolena Voda
DSu20	stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211 (ulice Pražská), z J okraje sídla Úžice směrem na sever k železničnímu přejezdu
DSu21	
DSu22	Přechod přes koleje pro pěší a cyklisty (severní část sídla Úžice)“

PLOCHY BYDLENÍ

(11) U funkční plochy „**BH – bydlení – hromadné**“ se pod část „**podmíněné přípustné**“ doplňuje následující:

„**nepřípustné:**

- všechny ostatní funkce
- ubytovny“

(12) U funkční plochy „**BH – bydlení – hromadné**“ se do části „**Podrobnější regulativy**“ doplňuje třetí pomlčka ve znění:

„- Výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadzemní podlaží + nástavbu.“

(13) U funkční plochy „**CO – čistě obytné území**“ se pod část „**podmíněné přípustné**“ doplňuje následující:

„**nepřípustné:**

- všechny ostatní funkce
- ubytovny
- bytové domy, řadové domy, dvojdomy“

(14) U funkční plochy „**CO – čistě obytné území**“ se do části „Podrobnější regulativy“ doplňuje třetí a čtvrtá pomlčka ve znění:

- „- Výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví.
- Pro návrhové plochy BI – zajistit min. 2 parkovací místa na vlastním pozemku.“

PLOCHY REKREACE

(15) U funkční plochy „**RS – rekreace – plochy staveb pro sportovní rekreaci**“ se v části „**nepřípustné**“ doplňuje druhá pomlčka ve znění:

„- ubytovny“

(16) U funkční plochy „**OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**“ se v části „**nepřípustné**“ doplňuje druhá pomlčka ve znění:

„- ubytovny“

(17) U funkční plochy „**OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá**“ se pod část „**podmíněně přípustné**“ doplňuje následující:

„nepřípustné:

- všechny ostatní funkce
- ubytovny“

(18) U funkční plochy „**SV – plochy smíšené obytné – venkovské**“ se v části „**nepřípustné**“ doplňuje druhá a třetí pomlčka ve znění:

- „- ubytovny
- bytové domy, řadové domy, dvojdomy“

(19) U funkční plochy „**SV – plochy smíšené obytné – venkovské**“ se do části „Podrobnější regulativy“ doplňuje čtvrtá pomlčka ve znění:

„- Výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví.“

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(20) Pod název funkční plochy „**DS – dopravní infrastruktura – silniční**“ se doplňuje funkční plocha ve znění:

„DSu – dopravní infrastruktura – účelové komunikace

přípustné:

- účelové komunikace
- chodníky
- cyklostezky
- místní komunikace

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniiová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura“
-

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(21) U funkční plochy „**VL – výroba a skladování – lehký průmysl**“ se v části „**nepřípustné**“ doplňuje druhá pomlčka ve znění:

„- bytovny“

(22) U funkční plochy „**VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba**“ se pod část „**vhodné**“ doplňuje následující:

„**nepřípustné:**

- všechny ostatní funkce
- bytovny“

(23) U funkční plochy „**VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba**“ se v části „**vhodné**“ vypouští první pomlčka.

(24) U funkční plochy „**VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba**“ se v části „**nepřípustné**“ doplňuje druhá pomlčka ve znění:

„- bytovny“

Monofunkční plochy

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

(25) U funkční plochy „**ZV – zeleň na veřejných prostranstvích**“ se doplňuje druhá a třetí pomlčka ve znění:

- „- Přípustné technické stavby pro hygienickou ochranu zástavby, protihlukové stavby a opatření (stěny, zemní valy)
- Přípustné vodohospodářské stavby“

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

(26) Do tabulky „DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA“ se doplňuje pod řádek „VD60“ následující:

„DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
VD61 Stezka pro pěší a cyklisty podél železnice, mezi sídly Úžice a Netřeba
VD62 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/00810, z V okraje sídla Úžice do lokality Červená Lhota
VD63 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/00810, z V okraje sídla Úžice do lokality Červená Lhota
VD64 Stezka pro pěší a cyklisty, ze S okraje sídla Úžice do lokality Červená Lhota
VD65 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211, ze S okraje sídla Úžice směrem do sousední obce Zlosyň, cesta na hřbitov
VD66 Stezka pro pěší a cyklisty podél železnice, mezi sídly Úžice a Netřeba
VD67 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/00810 a III/24217, z lokality Červená Lhota směrem k sídlu Netřeba
VD68 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24217 a potoka Černávka, z DSú-N6 do S části sídla Netřeba
VD69 Stezka pro pěší a cyklisty, propojení cest západně od sídla Netřeba
VD70 Stezka pro pěší a cyklisty podél železnice, mezi sídly Úžice a Netřeba
VD71 Stezka pro pěší a cyklisty podél železnice, mezi sídly Úžice a Netřeba
VD72 Stezka pro pěší a cyklisty mezi sídly Netřeba a Kopeč
VD73 Stezka pro pěší a cyklisty mezi sídly Netřeba a Kopeč
VD74 Napojení sídla Kopeč na sousední správní území Odolena Voda
VD75 Stezka pro pěší a cyklisty podél potoka Černávka SV od sídla Netřeba, prodloužení stávající cesty na hranici správního území směrem do obce Chlumín
VD76 Přechod přes koleje pro pěší a cyklisty (severní část sídla Úžice)
VD77 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211 (ulice Pražská), z J okraje sídla Úžice směrem na sever k železničnímu přejezdu
VD78 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211 (ulice Pražská), z J okraje sídla Úžice směrem na sever k železničnímu přejezdu
VD79 Stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/24211 (ulice Pražská), z J okraje sídla Úžice směrem na sever k železničnímu přejezdu“

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

(27) Pod odrážku „Plocha VD-Z4-01....“ se doplňuje tabulka s veřejným prostranstvím ve znění:

- „Veřejná prostranství

kód a číslo VPS	název	výpis parcelních čísel	kat. území	předkupní právo bude vloženo ve prospěch
PP1	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, ochrannou a izolační zeleň vč. protihlukových staveb a opatření (ZV, lokalita 14)	64/69, 64/20, 64/19, 64/21, 64/2, 64/10, 64/74, 64/88, 64/13, 64/14, 533/3, 64/12, 64/90, 64/91, 64/92, 64/38	Úžice u Kralup nad Vltavou	Obec Úžice
PP2	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV, přestavba P1)	816, 457/35, 457/5, 457/41	Úžice u Kralup nad Vltavou	Obec Úžice
PP3	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV, přestavba P3)	437/22, 437/119	Úžice u Kralup nad Vltavou	Obec Úžice
PP4	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, ochrannou a izolační zeleň vč. protihlukových staveb a opatření (ZV, lokalita 28)	140/1, 140/16, 140/10, 479/5, 128/4	Úžice u Kralup nad Vltavou	Obec Úžice
PP5	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, vodní plochy, ochrannou a izolační zeleň vč. protihlukových staveb a opatření (ZV, lokalita 36)	129/12	Úžice u Kralup nad Vltavou	Obec Úžice
PP6	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV, lokalita 48)	305/7	Úžice u Kralup nad Vltavou	Obec Úžice“

II. Grafická část

Grafická část změny č. 6 územního plánu Úžice obsahuje 3 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000