

Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu obce Úžice – upravený Návrh

Návrh Změny č. 1 územního plánu obce Úžice byl zpracován dle výsledků projednání Konceptu změny č. 1, obsažených v Pokynech č. 1,2,3 a doplňujícím pokynu obce, schválených Zastupitelstvem obce Úžice ve smyslu stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování – KÚ Středočeského Kraje. Poté byl upraven dle výsledků projednání do podoby, která je předkládána.

náležitostí uvedené v §53 odst.4 a 5 stavebního zákona

Dokumentace není v rozporu s politikou územního rozvoje a dokumentací vydanou Krajem.

Dokumentace není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, chrání hodnoty v území, nezastavěné území a přiměřeně je rozvíjí.

UP není v rozporu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

UP není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky DOSS podle zvl.pr.předp., ani s výsledkem řešení rozporů.

Výsledek přezkoumání návrhu Změny č. 1 územního plánu podle odst. 4, §53 st. zákona : UP vyhovuje.

Vyhodnocení vlivů bylo předloženo v konceptu, dále doplněno o nové lokality a projednáno. Upravený návrh Změny č. 1 je respektuje a jsou do něj zapracovány závěry SEA a podmínky stanoviska KÚ Středočeského Kraje..

Zastavěné území je využito s ohledem na význam sídla v urbanistické struktuře území účelně a vymezené zastavitelné plochy jsou dostatečné.

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Širší vztahy v území

A. Celkové řešení

Struktura osídlení Úžic je tvořena vzájemně spolupůsobícími celky rozličného charakteru a vývoje.

Zatímco samotná obec Úžice se vyvíjí v těsné vazbě na dálniční křižovatku a sílí v ní tlaky na obytnou a komerční zástavbu s podílem služeb, drobné obce Netřeba a Kopeč zůstanou i v budoucnosti stranou investičního a stavebního ruchu a budou tvořit spíše zázemí intenzivně zainvestovaného území Úžic s funkcí převážně obytnou a rekreační a s kvalitní vazbou na volnou krajinu.

Důležitým fenoménem v rozvoji území bude jeho dobrá dopravní přístupnost jak po dálnici D8 a budoucím aglomeračním okruhu II / 101, tak po železnici.

B. Obec Úžice

Jádro obce nesoucí stopy původní zemědělské vsi je v současnosti kultivováno novými výsadbami zeleně, výstavbou dětského hřiště a úpravou povrchů komunikací a chodníků. Je předurčeno zachovat funkci centra i pro plánovaný rozvoj v obci a okolí. Svou rozmanitostí mikroprostorů a drobným měřítkem by se mělo stát klidným místem pro setkávání lidí a pro lokalizaci drobných provozoven obchodu, pohostinství a služeb, ale i správních a kulturních funkcí. Změna UP tento prostor neřeší – ponechává řešení dle schváleného UP, s výjimkou statku, který je navržen k bydlení.

Plochy rodinného bydlení z meziválečného a poválečného období se rozvinuly okolo jádra jednak na severozápad směrem k nádraží, kde převládají větší parcely i náročnější řešení vlastní výstavby, jednak na jih a jihovýchod, kde se vyskytuje často skromnější parcelace i skromnější domky dělníků a drobných zemědělců. Ponechávají se beze změn.

Plochy nové zástavby východně od obce tvoří samostatnou enklávu oddělenou od jádra obce sběrnou komunikací. Výstavba není ukončena, je připravena parcelace ještě jedné ulice. Plochy nové zástavby navazující volněji na původní zástavbu jsou předznamenáním dalšího rozvoje bydlení.

Změna územního plánu rozvíjí původní ideu stabilizace ploch pro bydlení ve východní části Úžic mezi železniční tratí a plánovaným aglomeračním okruhem s tím, že posunuje tranzitní komunikaci do příznivější polohy mimo centrum obce s dostatečným odstupem od obytných ploch. Zároveň rozvíjí příčnou kompoziční osu hlavní ulice, směřující z nových obytných zón přímo do centra obce. Prostor je navržen pro individuální i hromadné bydlení a na východě ukončen centrem obchodu a služeb. Jako reakce na projednání konceptu Změny č. 1 a závěry a doporučení dokumentace SEA bylo zredukováno zastavitelné území a intenzita zástavby byla snížena. Koeficient zeleně je navržen v nadstandardní výši 50%.

Plochy, vyžadující schválení regulačního plánu, jsou, v souladu se stanovisky dotčených orgánů, definovány ve výkresu ZČÚ a v koordinačním výkresu.

Koncepce rozvoje výrobních ploch nenavrhuje výhledové plochy pro rozšíření provozu současného cukrovaru mezi jeho současné území a dálnici D-8.

Severně od cukrovaru jsou navrženy výrobní plochy v území bývalých lagun.

Komerční zóna Kozomín - Úžice je připravována pro vstup větších investičních celků průmyslového charakteru s požadavkem na dobré dopravní napojení a ucelené plochy pro výrobní objekty a sklady. Doplnění ploch s vydaným územním rozhodnutím, resp. již realizovaných, bylo pečlivě zváženo, řešení navrženo v souladu se stanovisky a ve vazbě na principy trvale udržitelného rozvoje. Proto návrh změny uplatňuje regulativy těchto ploch a stanoví podmínky zástavby, především z hlediska kapacitní dopravy a odizolování areálů zelení.

Koncepce rozvoje obytných ploch počítá, na základě požadavku zastupitelstva obce, i s rozvojem v prostoru mezi dnešní obcí a dálnicí D-8, za podmínky dodržení hygienických – převážně hlukových - limitů. Území k zástavbě bylo, na základě stanovisek, redukováno.

C. Netřebo a Kopeč

Drobná venkovská sídla Netřebo a Kopeč ponechává navržené řešení především pro funkce obytné a rekreační.

Rekreační využívání opuštěných objektů zamezuje chátrání stavebního fondu a spolu s bydlením vytváří klidnou atmosféru sídel. Podporujeme rozvoj místních služeb návrhem smíšených ploch v centrech obcí a v bývalých objektech zemědělství.

Plochy při obchvatu Netřeby jsou navrženy k drobnému podnikání a službám.

Důraz klade změna územního plánu na ochranu a tvorbu zbylých segmentů kvalitní volné krajiny a její bezprostřední vazbu na drobná sídla. Řešení chrání plochy zájmu ochrany přírody a konkretizuje v krajině systém ekologické stability.

Z hlediska vybavení území obce technickou infrastrukturou se v širších vztazích uplatňují nadmístní vedení dopravní a energetická – VN, plyn, voda. Trasa VRT . Jsou navrženy přeložky nadřazených sítí ve vazbě na využití ploch, ovšem v minimálním rozsahu oproti konceptu změny č. 1.

Dokumentace není v rozporu s nadřazenou dokumentací, vydanou Středočeským Krajem.

b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Předložený návrh Změny č. 1 UP není v rozporu se schváleným Zadáním pro zpracování Změny č. 1 územního plánu obce Úžice.

Předložený upravený Návrh je v souladu se závěry Pokynů pro zpracování Návrhu, které byly schváleny Zastupitelstvem obce Úžice a vydanými stanovisky.

c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.

Návrh Změny č. 1 územního plánu nebyl zpracován ve variantách. Navržené řešení v první řadě reflektuje na rozvojový potenciál území vzhledem k obytným a komerčním plochám. Spádové hl. město Praha má z hlediska rozvoje bydlení a rovněž ve vztahu k nabídce pracovních příležitostí velký atrakční okruh, do něhož Úžice bezesporu patří.

Varianty byly požadovány Zastupitelstvem obce v konceptu vzhledem k názorům na trasování aglomeračního okruhu II/101.

Varianta jihovýchodního obchvatu je obsažena ve schváleném UPVUC Pražský region.

Je navržena lokalita hromadného bydlení příměstského typu východně od centra obce Úžice a v severní partii východně od ploch bývalého cukrovaru. Obě plochy jsou podmíněny schválením regulačního plánu.

V Kopči se navrhuje klidné rodinné bydlení.

Je navržen systém odvádění splaškových vod na ČOV Úžice. Počítá se s její intenzifikací. Kanalizace v nových plochách se navrhuje tlaková.

Je navrženo zdvojení vodovodního přivaděče z vodojemu Dřínov.

Jsou navrženy přeložky inženýrských sítí – především voda a závlahy – ve vztahu k využití ploch.

Retenční nádrže jsou navrženy na změnu funkce v rámci protipovodňových opatření.

Plochy západně od dálnice jsou navrženy s dopravní obslužností na silnici II/608.

Je navržena dílčí korekce trasy přeložky silnice III. Třídý jako severní obchvat obce Úžice a přeložka je trasována výhradně v katastrálním území Úžic.

Je ponechána rezerva ploch pro případné rozšíření dálnice D8, rovněž řešení umožňuje případné rozšíření II/101 na čtyřpruh a zkapacitnění kruhového objezdu.

Jsou navrženy plochy lesní a izolační zeleně jako dílčí kompenzace mohutného rozvoje průmyslových ploch.

Je vymezen místní a nadřazený systém ÚSES.

Celkově je třeba říci, že ekonomicky podmíněný mohutný rozvoj ploch ve vazbě na nadřazenou dopravní infrastrukturu byl v rámci projednání konceptu změny č. 1 pečlivě vyhodnocen a zvážen, a rozsah ploch a intenzita jejich využití je v návrhu změny UP korigována v souladu se stanovisky.

d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno, podáváme, neboť bylo vydáno v rámci projednání konceptu a doplněno.

Dotčené orgány státní správy při projednání konceptu změny č. 1 UPO obce Úžice byly seznámeny s dokumentací SEA a proto součástí návrhu je řešení jejich připomínek a stanovisek, včetně respektování doporučení dokumentace SEA na zmírnění a řešení dopadů na životní prostředí. Jsou zahrnuty a respektovány závěry doplněné SEA.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky lesa.

Lesnictví

Zábory lesní půdy se nenavrhují.

Lesní hospodářství bude ponecháno na stávající úrovni, nejsou navrženy žádné zábory LPF, naopak, je navrženo rozšiřování stávajících lesních ploch. Dominantní zůstává především půdoochranná funkce lesů, dále funkce krajinnotvorná s významem pro zachování potřebné biodiverzity a ekologické stability v návaznosti na ÚSES.

Koncepce zemědělství se oproti schválenému UPO nemění.

Zábory zemědělské půdy jsou navrženy především v souvislosti se zástavbou pro komerční zónu a bydlení .

V návaznosti na nové funkce prosazující se v řešeném území se navrhuje zábory pro veřejně prospěšná opatření - realizaci územního systému ekologické stability a krajinnou a izolační zeleň.

