



BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY 4.2 V OBCI ÚŽICE

*pořizovatel:
Obec Úžice
Nádražní 200, Úžice u Kralup n. Vlt.*

*objednatel:
Jan Filinský
Kralupská 168, 27745 Úžice*

*zpracovatel:
Doc. Ing.arch. Luboš Pata
Autorizovaný architekt ČKA 0014*



Aktualizace 10.2022



BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY 4.2 V OBCI ÚŽICE

Aktualizace 2022

OBSAH

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVODNÍ ČÁST
2. STÁVAJÍCÍ STAV A VÝVOJ ÚZEMÍ – ROZBOR
3. NÁVRH KONCEPTU – PRINCIPY A KONCEPT
4. NÁVRH AKTUALIZOVANÉHO URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO KONCEPTU US

B VÝKRESOVÁ ČÁST

- B.01 LOKALITA STÁVAJÍCÍ STAV
- B.02 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- B.03 SITUACE FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ
- B.04 SITUACE REGULAČNÍ
- B.05 SITUACE ARCHITEKTONICKÁ – SKICA MOŽNÉHO NAPLNĚNÍ
- B.06 SITUACE DOPRAVNÍ
- B.07 VIZUALIZACE - ZÁKRES DO LETECKÉ FOTOGRAFIE
- B.08 VIZUALIZACE - ZÁKRES DO LETECKÉ FOTOGRAFIE

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. ÚVODNÍ ČÁST

1.1. Identifikační údaje

Pořizovatel: Obec Úžice
Nádražní 200, Úžice u Kralup n. Vlt.

Objednatel : Jan Filinský
Kralupská 168, 27745 Úžice

Zpracovatel : Ing.arch. Luboš Pata, autorizovaný architekt ČKA 00014
Pikrtova 1316/11 Praha 4, IČO 88309916
kancelář: U Železné lávky 592/8

Stupeň : ÚZEMNÍ STUDIE

Objednávka: 092022

Zakázka : 1302

Datum : 10.2022

1.2 Úvod

Předmětem územní studie (US) je vytvoření aktualizované konceptu řešení na využití stavebních pozemků v lokalitě 4.2 dle ÚP obce. Zadání bylo vytvořeno pořizovatelem pro navrhovanou aktualizaci původní Územní studie lokality 4.2 v obci Úžice – Bydlení Úžice Západ z 03. 2013, která byla po svém projednání podkladem pro budoucí výstavbu západně u centra obce Úžice. Podle ÚS byla realizována část záměru – výstavbě ulice s rodinnými domy po obou stranách, dále došlo k úpravám rozsahu území lokality 4.2, vymezené změnou č. 4 ÚP. Podle dnes platného ÚP obce (úplné znění po změně č. 6) je plocha 4.2 menší s upravenou hranicí. Zároveň byly upraveny požadavky v návaznosti na majetkoprávní vztahy a požadavky vlastníků, ve vztahu k realizovatelnosti. V aktualizaci US jsou zohledněny nejen racionální a tržní využití pozemků, ale i širší návaznost na stávající rozrůstající se strukturu obce a krajinné souvislosti. Výchozím principem přístupu k aktualizaci US zůstává koncept „Zahradní čtvrti“ s individuální zástavbou rodinnými domy, návaznost na charakter, historický vývoj a urbanistickou strukturu obce.

1.3 Podklady

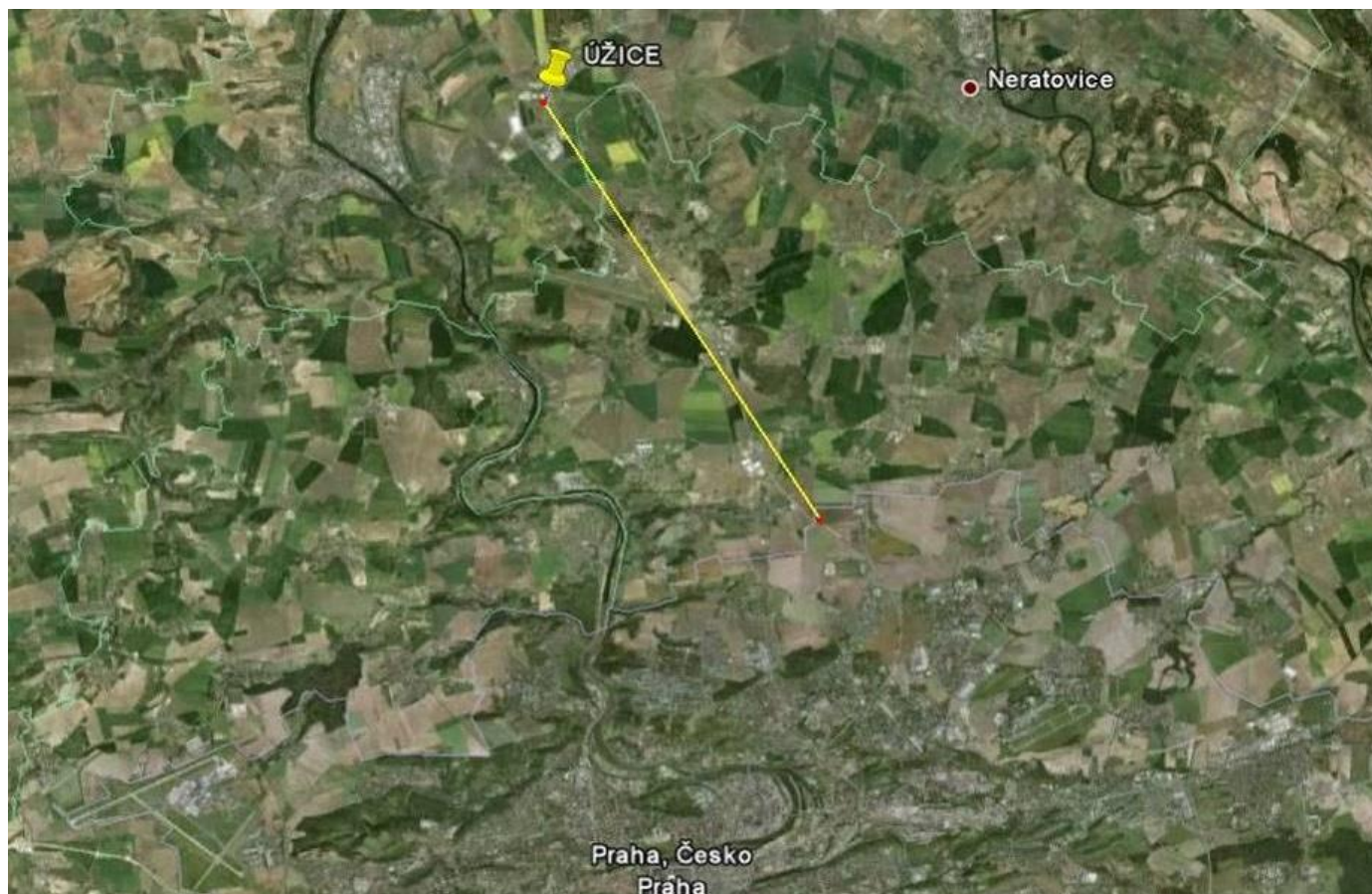
Podkladem pro vypracování aktualizace US byly:

- platný ÚP obce (úplné znění po změně č. 6), která stanovuje podmínky pro zpracování územní studie,
- předchozí územní studie 03.2013,
- prohlídka a fotodokumentace území,
- příslušné vyhlášky a zákonný rámec,
- další mapové a historické podklady z příslušných internetových portálů,
- zadání US 07.2022 (za obec Úžice pořizovatel Ing. Renata Perglerová s o.č.800026411)
- konzultace s objednatelem a zástupci obce.

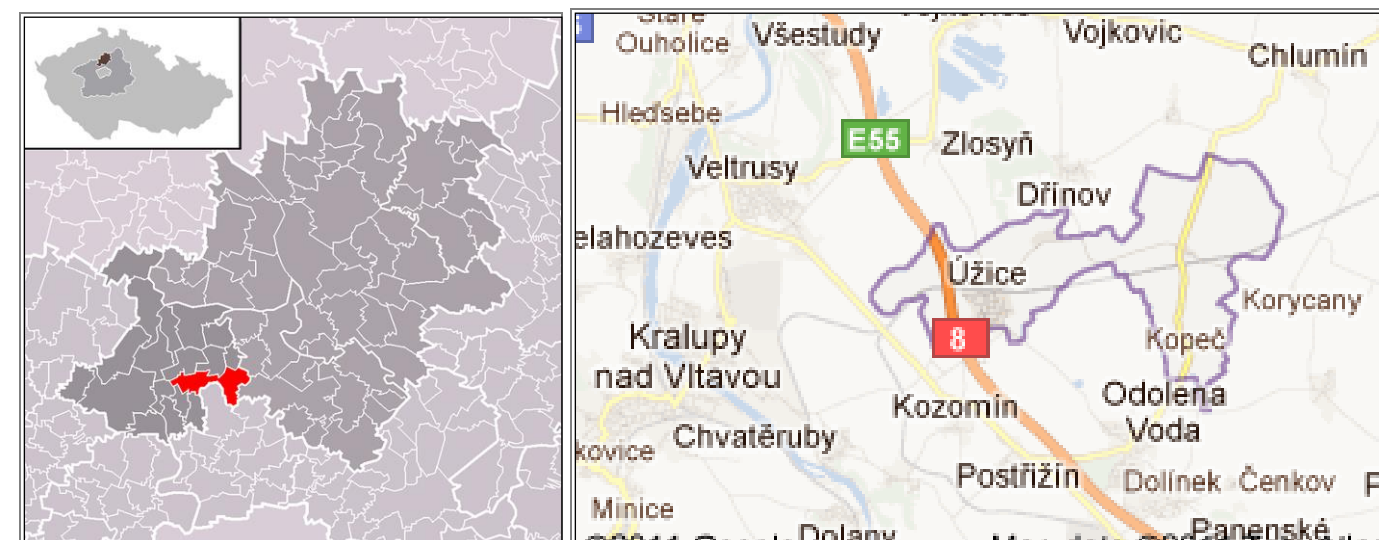
2. STÁVAJÍCÍ STAV A VÝVOJ ÚZEMÍ – ROZBOR

2.1 Poloha v České Republice a širší vztahy

Obec Úžice leží ve Středočeském kraji, okrese Mělník, ve vzdálenosti cca 12 km severně od hranice Prahy, 14 km jihozápadně od Mělníka a 6 km východně od města Kralupy nad Vltavou.



obr. Letecké foto Praha a Úžice, vzdálenost od okraje Prahy



obr. poloha v ČR a okres Mělník

obr. mapa - Úžice a okolí – rozsah katastru a části obce

Obec Úžice (dříve též Oužice) leží v nadmořské výšce průměrně 160 až 180 m nad mořem v jižním okraji Mělnické kotliny při jihozápadním úpatí vrchu Dřínov (241 m n. m.) v úvalu potoka Černávka. Potok odtéká směrem ke Chlumínu a dále k toku Labe, do něhož se vlévá u Obríství. Jižní obzor uzavírá členitý okraj vyvýšené Pražské plošiny. Do správního území obecního úřadu patří ještě části obce Netřeba a Kopeč.

Obec je dopravně přímo napojena na sjezd z dálnice D8, která prochází západně od centra obce. Dopravní dostupnost okraje hlavního města Prahy je tak necelých 10 minut. Obec je také napojena na železniční neelektrifikovanou síť, jednokolejnou trať č. 092 v úseku Kralupy nad Vltavou – Neratovice s napojením na další směry pokračování. Trať prochází severně od centra obce, kde je též umístěno nádraží.



obr. letecké foto (2013) Úžice od jihozápadu, napojení na dálnici D8 s plochou US

2.2 Historický vývoj obce a dnešní stav

První písemná zmínka o Úžicích (Úžice = ves lidí Úžových), je z roku 1405. Celá rozsáhlá oblast na dolním toku Vltavy a v oblasti soutoku s Labem patří k nejdříve a nejhustěji osídlovaným částem Čech. Z okolí pochází množství archeologických nálezů, dokládajících osídlení od neolitu až po dobu hradištní. Několikrát byla osídlena a opevněna Dřínovská hora, naposledy snad v období příchodu prvních Slovanů. Poněkud později bylo osídlováno dno úvalu Červánky mezi Úžicemi a Chlumínem, protože bylo bažinaté a těžko přístupné. Jeho odvodnění a postupné zpřístupnění pro zemědělství a sídla se začalo ve větší míře uplatňovat od 16. století.

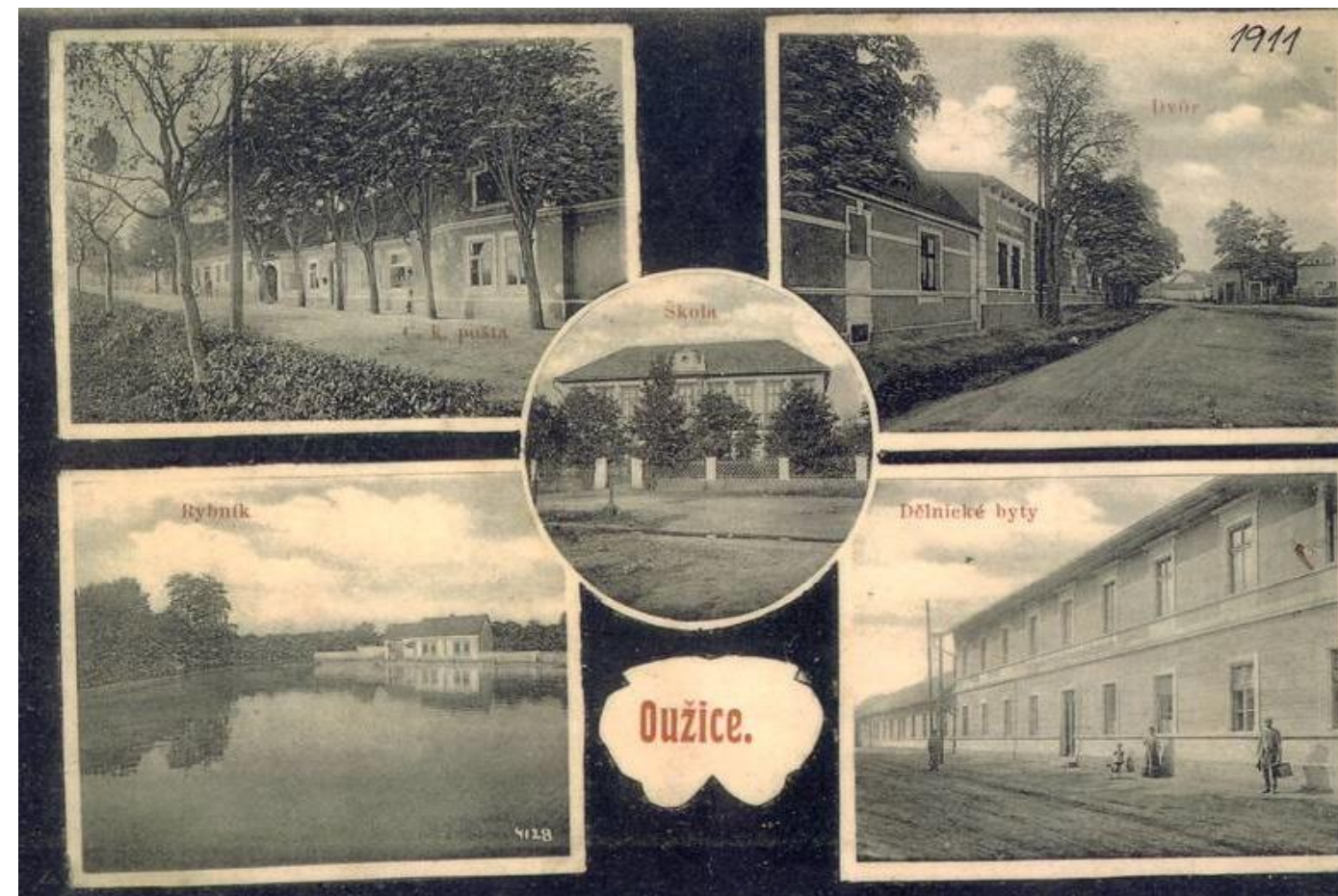
Pozůstatkem původních rozsáhlých bažin (černav) a slanisek jsou „Netřebská slaniska“ – přírodní rezervace, dnes cca 1 ha při železniční trati. V okolí obce Kopeč se nachází v rozloze 2,02 ha přírodní rezervace, ve které se vyskytují společenstva teplomilných trávníků a skalních výchozů s výskytem vzácných druhů rostlin. V katastru obce leží na jižním svahu Dřínovského vrchu na rozloze 5,66 ha přírodní rezervace Dřínovská stráň, kde jsou chráněna travní společenstva suchých slínovcových strání.

V roce 1856 byl dostavěn cukrovar, který byl v provozu až do poslední kampaně 1998–1999. V současné době v areálu bývalého cukrovaru sídlí několik firem. V roce 1867–1872 byl v obci zřízen a otevřen poštovní úřad, který poskytuje spojové služby doposud.

V roce 1865 byla v obci zřízena stanice dráhy České Severní z Turnova na Neratovice a do Kralup nad Vltavou. Tato neelektrifikovaná, jednokolejná trať č. 092 v úseku Kralupy nad Vltavou – Neratovice je v provozu stále.

V letech 1891 byla započata výstavba základní školy a 1. září roku 1894 byla zahájena výuka na této škole. Po velké rekonstrukci byla škola v roce 1994 opět otevřena. Budova je jednou z dominant obce a je příznivě vnímána jako posilující prvek místní identity.

Přínosem pro rozvoj obce je sjezd z dálnice D8. Touto komunikací se velice zlepšila dostupnost hlavního města Prahy, kam dojíždí za prací a kulturou obyvatelé obce. V obci je 787 obyvatel (2006). Ze základního veřejného vybavení má obec poštu, školu, mateřskou školku, knihovnu, ordinaci s lékárnou, vlakové nádraží. Dále jsou v obci prodejna potravin, dva pohostinské provozy a drobné živnostnické provozy. V obci je elektrifikace, plynofikace, kanalizační síť a byla zprovozněna čistíčka.



obr. historická fotografie obce 1911

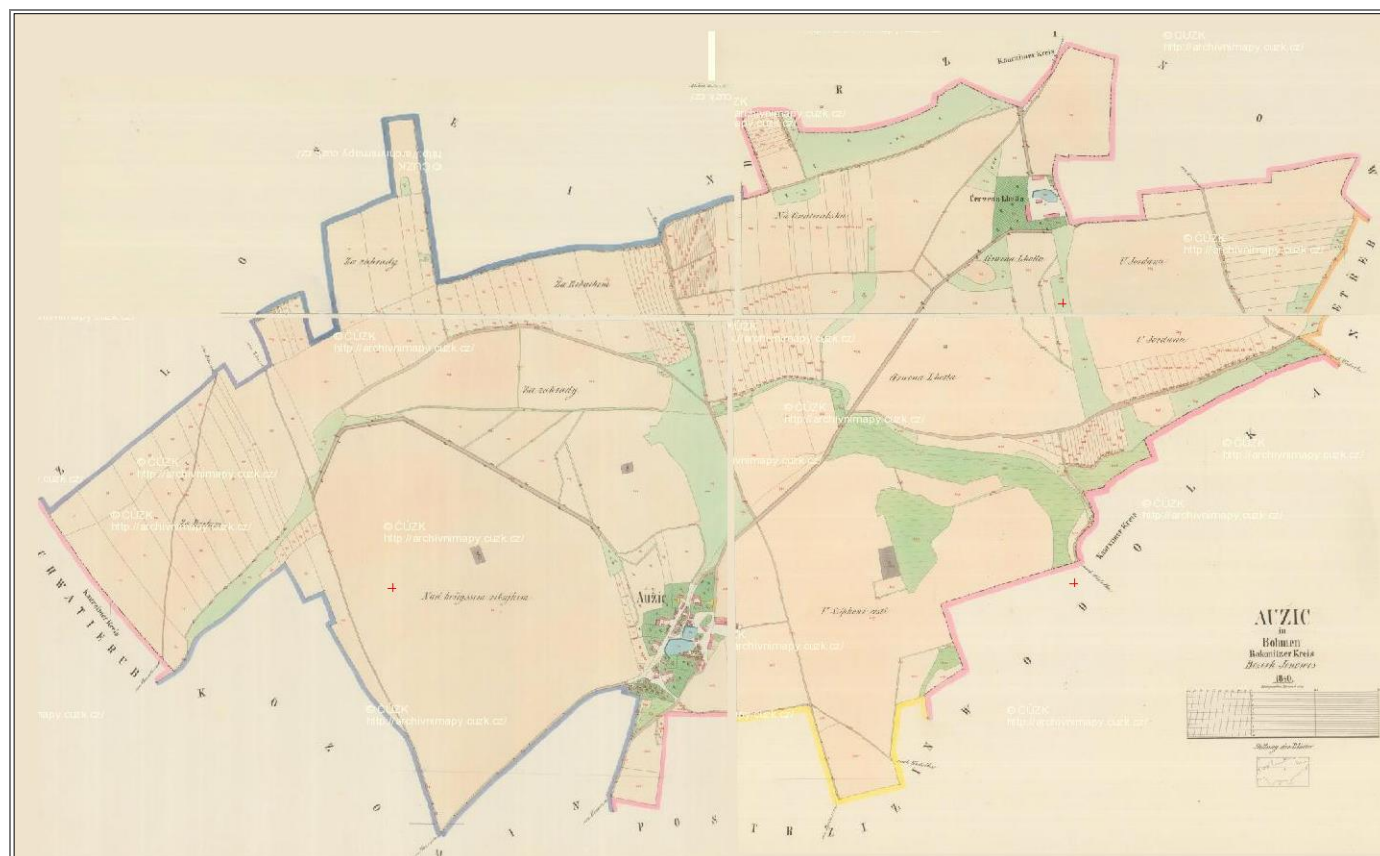


Obr. letecké foto (2013) stávající stav obce, centrum, obytná zástavba a cukrovar; komunikace III. tř. Pražská, vlevo dálnice D8, mezi obcí a areálem cukrovaru vede železnice, vymezení plochy řešené ÚS

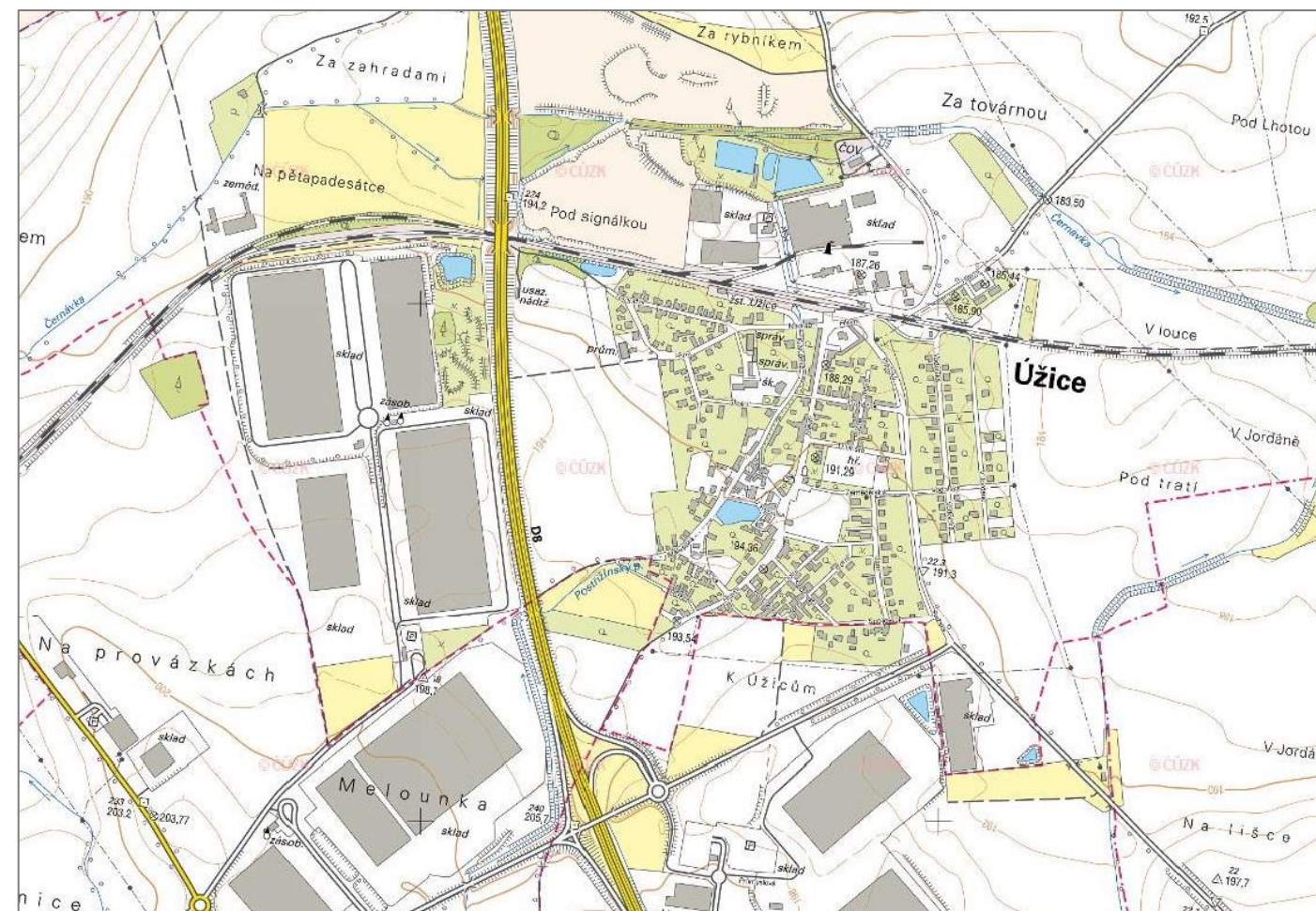


obr. historická fotografie obce 1915

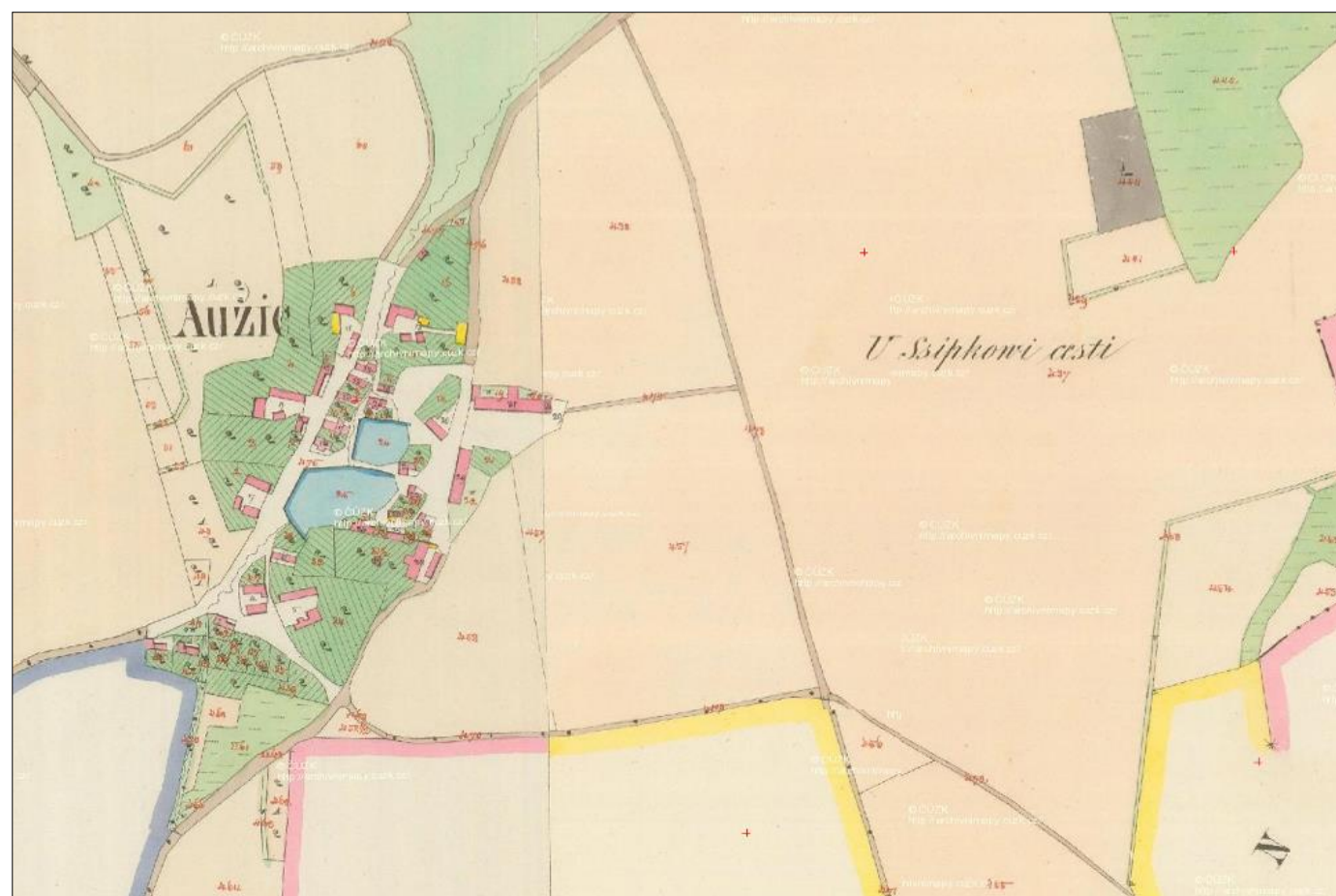
Z hlediska územního vývoje obce jsou zajímavým podkladem císařské otisky stabilního katastru (cca 1848), kdy je patrná velikost katastrálního území a velmi malý rozsah vlastní obce s několika domy a rybníkem, stejně jako slatiny a zelené plochy.



obr. katastr obce „AUZIC“ - císařské otisky stabilního katastru (cca 1848)



obr. katastrální přehledná mapa Úžic – server CUZK



obr. detail centra obce - katastr obce „AUZIC“ - císařské otisky stabilního katastru (cca 1848)



obr. letecké foto obce od západu (2013) – řešená lokalita 4.2 – pole na spodním okraji

2.3 Zásady rozvoje středočeského kraje (ZÚR SK)

V oblasti nadřazeného územně plánovacího podkladu jsou Zásady rozvoje středočeského kraje (ZÚR SK). Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují ZÚR SK pořízené a schválené územní plány velkých územních celků. ZÚR SK nabýly účinnosti dne 22. února. 2012. Dne 5. 08. 2022 nabyla účinnosti 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a zpracováno úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po této aktualizaci.

Pro území Úžic jsou vybrány následující výňatky ze ZÚR SK, které mají vztah k řešené lokalitě.: Úžice jsou definovány z větší části (západní část a kolem centra obce) jako Krajina sídelní (S12) a ve východní části jako Krajina příměstská (U08). Tyto cílové charakteristiky jsou v ZUR definovány následně:

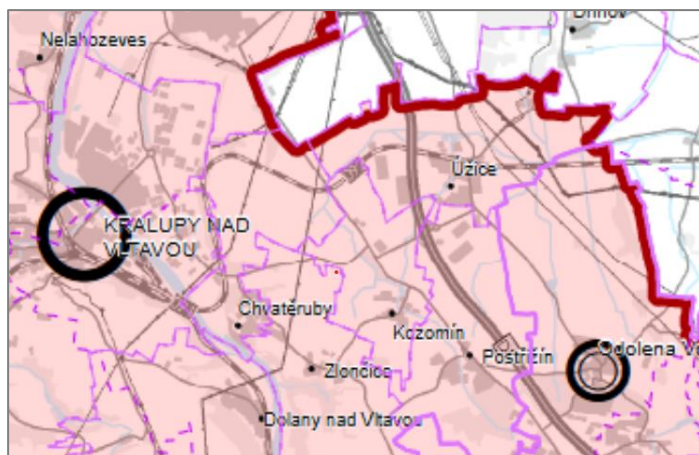
KRAJINA SÍDELNÍ (S)

(208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

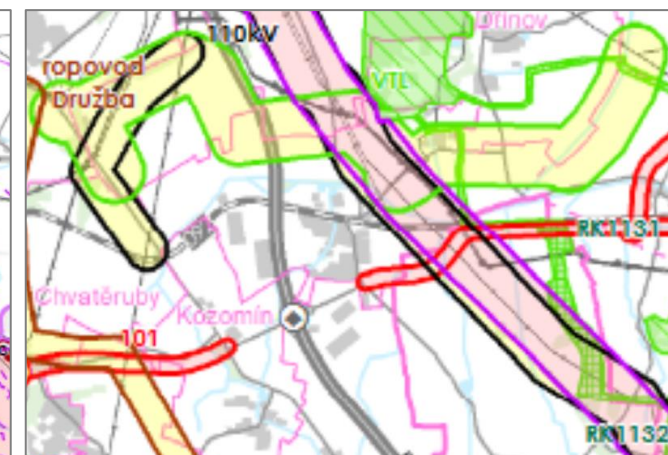
- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
- b) nejvíce proměněný krajinný typ;
- c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:
 - c.1) kontaktní území hl. m. Prahy a velkých měst Kladna a Mladé Boleslavi;
 - c.2) v centrech a osách osídlení;
 - c.3) ostatní.

(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

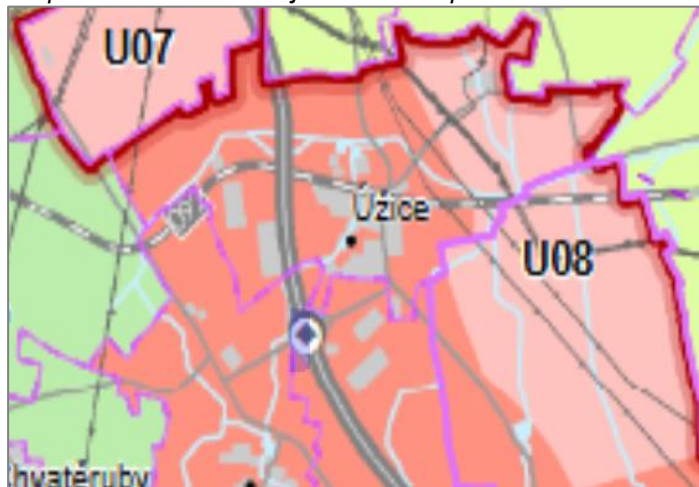
- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.



obr. výřez grafické přílohy I.1 – uspořádání území kraje –v ploše OB12 – Rozvojová oblast republikové úrovně



I.2 – plochy a koridory, včetně ÚSES kolem Úžic probíhá trasa VRT, koridory vedení 400kV, silnice II. tř. a VTL plyn



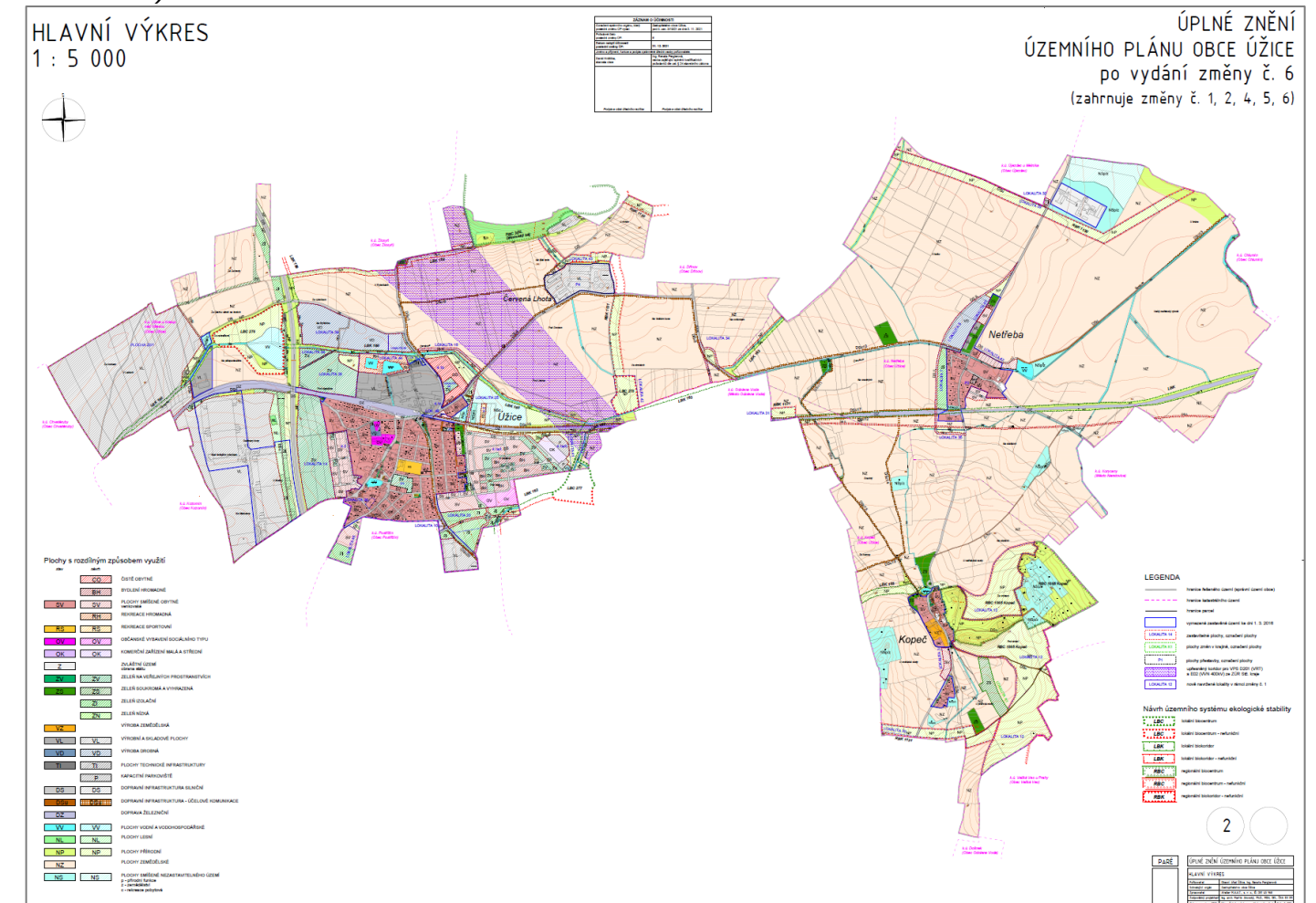
obr. výřez – grafické přílohy I.3 – Výkres krajin pro které se stanovují cílové kvality s krajinným typem – S12 – krajina sídelní, U8– krajina příměstská



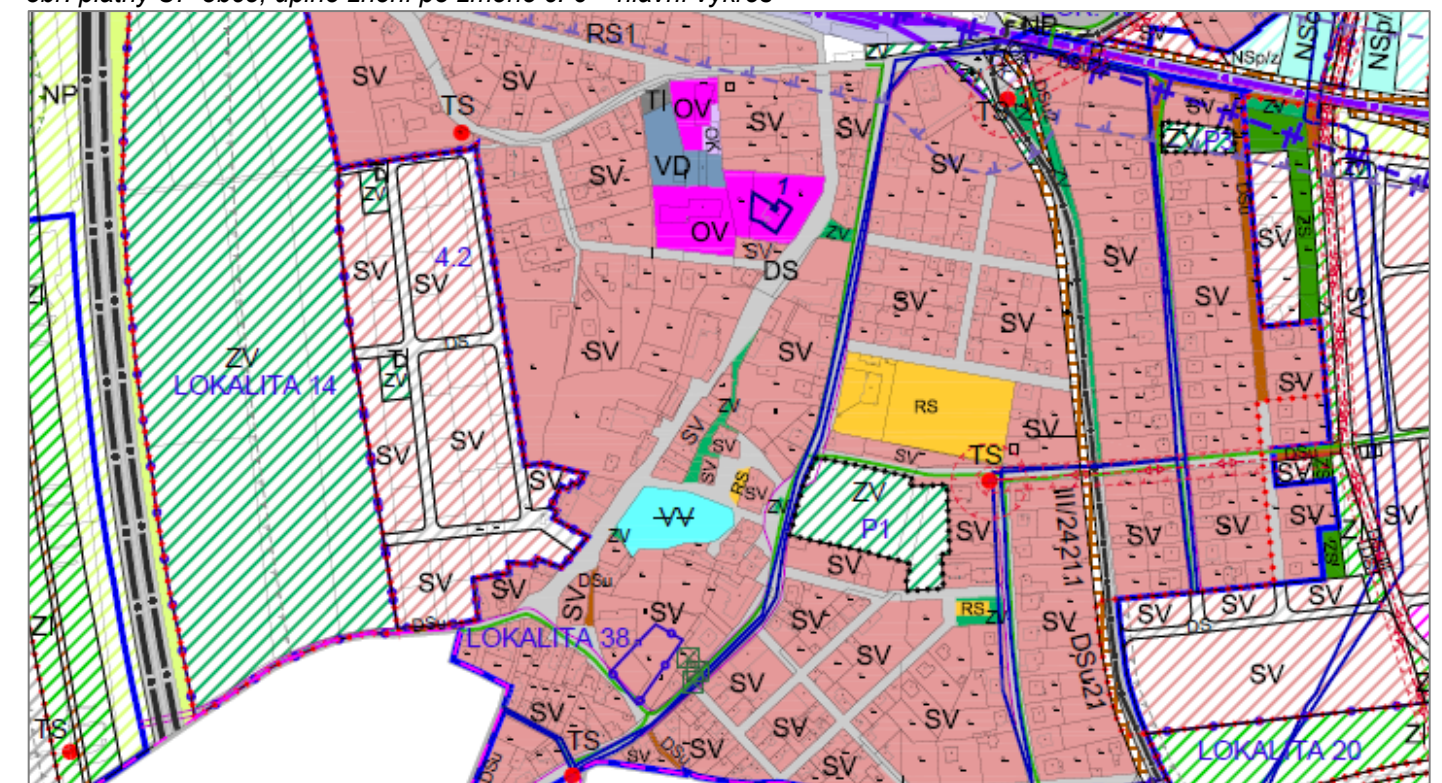
obr. výřez – grafické přílohy I.4 – Veřejně prospěšné a opatření železnice D201 (VRT), a elektrické vedení E02, plynovod VTL P02 a silnice II. tř. - II/101 D060

2.4 Stávající Územní plán obce Úžice

V současné době je platným územním plánem obce úplné znění po změně č. 6 (datum nabytí účinnosti 31.12.2021).



obr. platný ÚP obce, úplné znění po změně č. 6 – hlavní výkres



obr. platný ÚP obce (úplné znění po změně č. 6), hlavní výkres – detail se zástavbou centra obce a vymezením plochy US –rozvojové lokality 4.2 (využití neodpovídá stavu - plochy ZV jsou již zastavěné SV, komunikace je nerealizovatelná).

V územním plánu je v lokalitě 4.2 částečně převzato řešení z předcházející US „BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY 4.2 V OBCI ÚŽICE“ z roku 2013. Tato US byla po svém projednání podkladem pro budoucí výstavbu západně u centra obce Úžice. Podle ÚS byla realizována část záměru – výstavbě ulice s rodinnými domy po obou stranách, dále došlo k úpravám rozsahu území lokality 4.2, vymezené změnou č. 4 ÚP. Podle dnes platného ÚP obce (úplné znění po změně č. 6) je plocha 4.2 menší s upravenou hranicí. Zároveň byly upraveny požadavky v návaznosti na majetkoprávní vztahy a požadavky vlastníků, ve vztahu k realizovatelnosti.

Územní plán v platném znění rekapituluje a mění podmínky pro zastavitelné plochy vymezené v předchozí dokumentaci v bodě c.2 - Změna podmínek pro zastavitelné plochy vymezené v předchozí dokumentaci (dle změny č. 4) – viz následující tabulka a odstavec:

číslo lokality 4.2	název lokality: Bydlení Úžice – západ	podmínky stanovené změnou č. 4 územního plánu obce
	využití území k prověření územní studií	hlavní využití plochy – bydlení, dále veřejná prostranství, zeleň, občanská vybavenost, sport, služby výrobní i nevýrobní
	specifické koncepční podmínky pro využití plochy	- pozemek je podmíněně zastavitelný pouze za předpokladu, že v rámci územního řízení bude prokázáno hlukovou studií, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech stavby a v chráněných venkovních prostorech budou dodrženy hygienické limity pro hluk podle platných předpisů - zajistit kvalitu životního prostředí v lokalitě, zejména ochranu proti negativnímu vlivu provozu dálnice vybudováním protihlukových opatření - respektovat ochranná pásma stávajících sítí technické infrastruktury nebo jejich přeložky - napojit lokalitu na ulici Kralupskou a na ulici Polní - vymezit veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu požadovaném vyhláškou č.501/2006 Sb. - nenavrhovat stavby vyšší než 2 nadzemní podlaží a podkroví - preferovat izolované rodinné domy, řadové domy navrhovat jen zcela výjimečně v místech zvýšeného významu - vymezit plochy pro dětská hřiště na vhodných místech v rozsahu odpovídajícím navržené intenzitě využití plochy - zachovat průchodnost území
	požadavek ÚS	ano, zpracování územní studie do 4 let od vydání změny č. 4 územního plánu obce
	požadavek RP	ne
	etapizace	etapizace v rámci plochy bude stanovena v ÚS

Územní studie pro lokality č.4.1a/I., č.4.1a/II., č.4.1b, č.4.2 budou obsahovat minimálně:

- splnění výše uvedených specifických koncepčních podmínek pro využití plochy
- vytvoření podmínek pro zajištění dobré kvality prostředí v lokalitě po stránce estetické, provozní i technické
- vymezení ploch pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň a návrh uspořádání těchto ploch
- stanovení podmínek prostorového uspořádání (stanovení vhodných forem obytné zástavby, stanovení intenzity zastavění, výškové hladiny, podmínek pro zastřešení a oplocení)
- stanovení podmínek funkčního uspořádání (možnosti umístění jiných staveb a zařízení než bydlení, s cílem umožnit vhodnou lokalizaci staveb a zařízení občanské vybavenosti, sportu a služeb)
- řešení dopravy včetně dopravy pěší a parkování a technického vybavení (včetně řešení likvidace dešťových vod s preferencí vsakování, preference využití plynu a lokalizace míst pro odkládání tříděného odpadu).

Výše uvedené podmínky ÚS splnila, a na jejím základě byla umožněna příprava výstavby a proběhla realizace první části komunikace, technického vybavení a dvou řad rodinných domů.

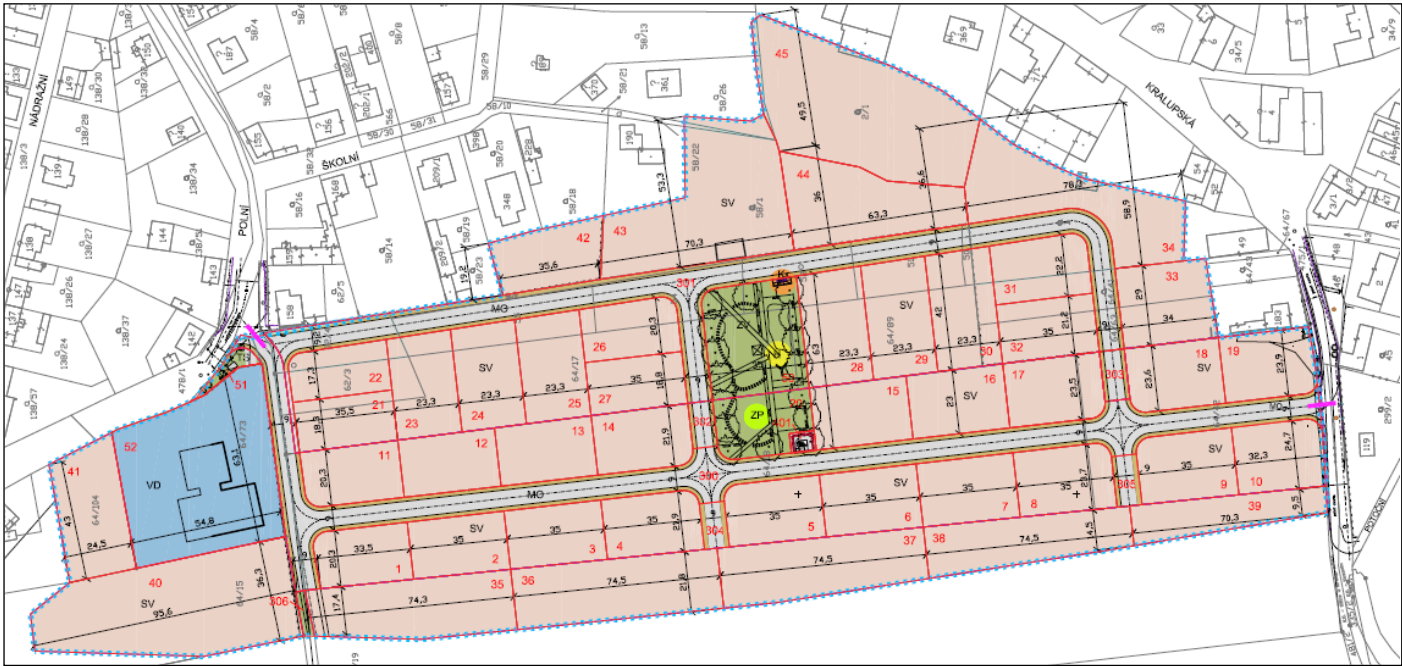
Podle **zadání pořizovatele**, které vychází z požadavků ÚP obce Úžice, bude aktualizace vycházet z původní ÚS a reviduje oblasti na západní a severní se zahrnutím již postavené zástavby do výkresu v rozsahu daném stavem katastru nemovitostí v době zpracování. Součástí Územní studie 2013 bylo i vyhodnocení vlivu provozu na zástavbu (akustická studie), která se vzhledem k tomu, že řešení zástavby na západní straně zůstává podle původní studie, nebude zpracovávána znovu.

Poznámky k obsahu územní studie:

- ÚS bude řešena v urbanistické poloze (architektonicko-urbanistické řešení a dopravní řešení)
- ÚS nebude řešit inženýrské sítě na lokalitách, ty budou pouze okomentovány v textové části (urbanistické kapacity a předpokládané napojení) ve vztahu k platnému ÚP.

2.5 Původní územní studie

Rozsah původního vymezení US zahrnoval větší oblast – rozšíření na severu a západu. Z daných principů konceptu a studie vychází tato aktualizace v upraveném rozsahu území, s reakcí na požadavky úprav od pořizovatele. V původní US byla navržena etapizace, kdy etapa 1 byla realizována v celém rozsahu.



obr. Původní US lokalita 4.2 (03.2013) – výřez situace funkčního členění s dělením na pozemky



obr. Původní US lokalita 4.2 (03.2013) – skica pracovní vizualizace možného naplnění záměru

2.6 Lokalita 4.2 „Bydlení západ“ - stávající stav, historický vývoj, vlastnictví pozemků

Lokalita a obec

Lokalita určená pro výstavbu se nachází na západ od jádra obce, kde bude struktura zastavění přirozeně navazovat na individuální nesourodou obytnou zástavbu izolovanými rodinnými domy v zahradách kolem ulice Kralupské, Polní a Školní.

Západním směrem je ve vzdálenosti cca 200 m rychlostní komunikace – dálnice D8 s ochrannou protihlukovou zdí, a za ní rozlehlé areály logistických hal. Severním směrem je za pokračováním ulice Polní a Nádražní několik domů a těleso železnice, za kterým je průmyslová zóna bývalého cukrovaru s navazujícími nevyužitými plochami. Východním směrem od historického centra obce jsou zastavěné pozemky s rodinnými domy a navazujícími zahradami, rozvojové plochy pro obytnou zástavbu. Jižním směrem se lokalita přimyká k ulici Kralupské, která zde jde až k hranici katastru obce. Dále jižním směrem pokračuje neudržovaná zelená plocha ležící mimo katastrální území obce, a za komunikací II. třídy napojující obec na dálnici jsou další areály průmyslových hal a objektů.



obr. lokalita 4.2 – širší vztahy lokality a obce (podkladní foto Google earth)

Lokalita 4.2 logicky rozšiřuje zastavěnou část obce západním směrem, navazuje na morfologii a stavební masu sídla. Navrhovaný záměr území uceluje tak obraz obce a zpevňuje tvar využitě plochy pro obytnou funkci, v souladu s předcházejícím vývojem ÚPO.



obr. lokalita 4.2 a návaznost na zástavbu centra obce (podkladní foto Mapy.cz)

Podle původní US pro lokalitu 4.2 byla zahájena výstavba v lokalitě, kdy je tak stabilizován pás pozemků s rodinnými domy kolem místní komunikace třídy D1 (obytná zóna). V uličním prostoru jsou nově vedeny veřejné řady a rozvody pro obsluhu již postavených rodinných domů.

Přes lokalitu nevedou žádná nadřazená vedení inženýrských sítí ani do něj nezasahují ochranná pásma (vyjma inženýrských sítí a veřejných řadů v nových a navazujících komunikacích). Pod celou lokalitou až k dálnici byly staré drenážní rozvody odvodňující před lety pole.

Stav lokality

V současné době je lokalita cca z poloviny zastavěná rodinnými domy o jednom podlaží s šikmými střechami. Dále byla, v souladu s fází 1 původní územní studie, realizována místní komunikace třídy D1 (obytná ulice) spojující ulice Kralupskou a Polní. Zastavění odpovídá fázi výstavby 1 dle původní US, vyjma realizace části plochy veřejné zeleně uprostřed lokality.



obr. lokalita 4.2 –vztahy lokality k navazující zástavbě historické části obce, je realizována fáze výstavby 1 dle původní US 2013 (podkladní foto Google earth, otočeno sever na levé straně)

Lokalita se velmi mírně svažuje od jihozápadního rohu, s nadmořskou výškou 193,03 m n.m., k severovýchodnímu rohu s nadmořskou výškou 189,19 m n.m. Na délku úhlopříčky cca 364 m je převýšení cca 4 m. Tomu odpovídá spád cca 1,1% od jihu k severu.

Dle dostupných informací je podzemní voda velmi nízko pod terénem, bude nutné zvážit výstavbu suterénů, především v severní, nižší části (mělo by být prověřeno v dalších stupních v geofondu s geologickým posouzením). Území je v současné době protkáno sítí odvodňovacích potrubí, otázkou je jejich funkčnost.

Vymezení lokality 4.2 v ÚPO není zcela logické, v jihovýchodní části je součástí plochy několik stávajících zahrad, a na západní straně je nepravidelný pás, který po redefinici lokality v platném ÚP neumožňuje smysluplné využití pro bydlení, po dohodě s obcí bude přičleněno k navazujícímu území, jako prostor veřejné zeleně (plocha ZV).

Následující fotodokumentace z října 2022 dokládá stav zastavění v lokalitě – pásy pozemků s rodinnými domy kolem nově postavené ulice Nové.



obr. Foto – záběry z napojení ulice Polní – vjezd do ulice Nové a pohled na ještě nezastavěnou část



obr. Foto – záběry ulice Nová od lomu a pohled střední část

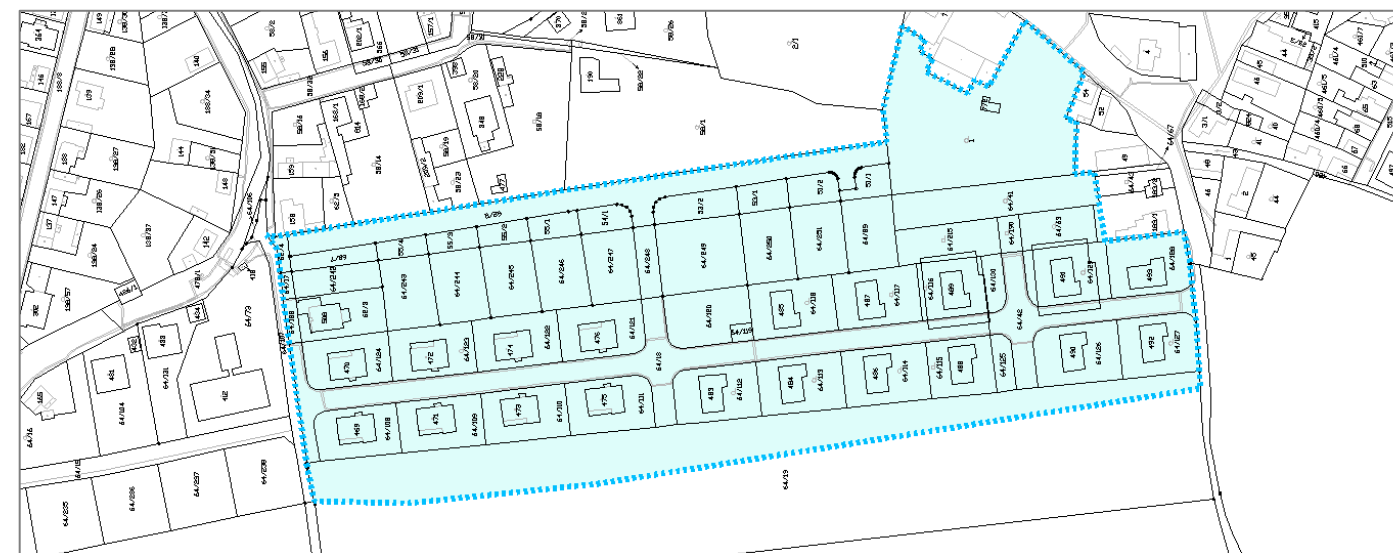


obr. Foto – záběry na západní hranici zastavění – oplocení od severu a od jihu



obr. Foto – záběry z napojení ulice nové na Kralupskou a pohled do ulice Nové z Kralupské

Majetkoprávní vztahy v lokalitě dokládá následující tabulka majetkoprávních vztahů dokládá vlastnické vztahy a údaje o pozemcích, zahrnutých v lokalitě. Lokalita zahrnuje celé pozemky, ale i části pozemků (viz tabulka – sloupce plochy v lokalitě). Údaje jsou převzaty z webu ČZUK v říjnu 2022.



obr. lokalita 4.2 – záznam do mapy katastru nemovitostí (otočeno od severu o 90 stupňů)

TABULKA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ V LOKALITĚ 4.2

parc.číslo	vlastník	rozloha m2	plocha v lokalitě	druh pozemku	stavba	omezení vlastnického práva	způsob ochrany	BPEJ	jiné zápisy, poznámka
pozemkové parcely									
1	Krumpholtz Karel, Kralupská 5, 27745 Úžice	4037	4037	zahrada			ZPF	10600	
51/1	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	210	210	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
51/2	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	253	253	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
53/1	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	243	243	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
53/2	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	379	379	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
54/1	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	213	213	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
55/1	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	202	202	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
55/2	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	188	188	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
55/3	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	174	174	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
55/4	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	160	160	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
62/3	Černý Michal, Nová 322, 27745 Úžice	450	450	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
62/4	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	83	83	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
62/7	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	240	240	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
62/8	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	2403	2403	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/17	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	56	56	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Věcné břemeno podle listiny, Věcné Břemeno chůze	ZPF	10600	*
64/18	HUMR s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	3212	3212	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Věcné břemeno podle listiny, Věcné Břemeno chůze	ZPF	10600	*
64/19	Valjent Jaroslav, Nádražní 146, 27745 Úžice 1/2, Valjent Jaroslav, Nádražní 146, 27745 Úžice 1/2	20204	5808	orná půda			ZPF	10600, 10501	
64/41	SJM Kasalý Jan a Kasalá Lenka, Kasalý Jan, Kralupská 43, 27745 Úžice, Kasalá Lenka, Jiráskova 1539/28, 58601 Jihlava	1176	1176	zahrada		Věcné břemeno (podle listiny)	ZPF	10600	
64/42	HUMR s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	1227	1227	orná půda		Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Věcné břemeno podle listiny, Věcné Břemeno chůze	ZPF	10600	*
64/63	Filinský Jan, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2, Pacovská Jana, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2	462	462	zahrada			ZPF	10600	
64/89	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	617	617	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/108	SJM Petr Tomáš a Petrová Jana Ing., Nová 321, 27745 Úžice	522	522	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/109	Cuták Ondřej, Nová 320, 27745 Úžice 1/2, Čajanová Vendula, Nová 320, 27745 Úžice 1/2	559	559	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/110	Šteinerová Renáta, V hůrkách 2093/19, Stodůlky, 15800 Praha 5	574	574	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/111	SJM Bulhoes Veiga Bruno a Veiga Michaela Ing.; Bulhoes Veiga Bruno, Sicherova 1670/9, Kyje, 19800 Praha 9, Veiga Michaela Ing., Nová 318, 27745 Úžice	582	582	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/112	Sudac Roman, Nová 317, 27745 Úžice	625	625	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/113	Brejcha Denis, Nad Konvářkou 313/7, Radlice, 15000 Praha 5 1/2, Tomisová Lucie, Tupolevova 515, Letňany, 19900 Praha 9 1/2	646	646	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	
64/114	Bergerová Denisa, Nová 315, 27745 Úžice 1/10, Mocák Martin, Kadečkové 774/6, Letňany, 19900 Praha 9 9/10	661	661	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	**
64/115	SJM Bába Jaroslav a Bábová Martina MUDr., Nová 314, 27745 Úžice	484	484	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	***
64/116	Kutilová Barbora, Lopatecká 161/17, Podolí, 14700 Praha 4 1/2, Kutilová Kateřina, Nová 309, 27745 Úžice 1/2	477	477	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/117	SJM Heráček Tomáš a Heráčková Lucie, Nová 308, 27745 Úžice	660	660	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	

TABULKA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ V LOKALITĚ 4.2

parc.číslo	vlastník	rozloha m2	plocha v lokalitě	druh pozemku	stavba	omezení vlastnického práva	způsob ochrany	BPEJ	jiné zápisy, poznámka
pozemkové parcely									
64/118	SJM Kuzmík Viktor a Litvishkova Ekaterina 2/3, Kuzmík Viktor, Nová 307, 27745 Úžice, Litvishkova Ekaterina, Škrábkových 882/14, Letňany, 19900 Praha 9, Kuzmík Mykola, Čenětická 2219/12, Chodov, 14900 Praha 4 1/3	646	646	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	
64/119	J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2	63	63	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	
64/120	J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2	709	709	orná půda		Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	
64/121	Blažek Martin, Nová 306, 27745 Úžice 1/2, Burešová Michaela, Nová 306, 27745 Úžice 1/2	582	582	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/122	Latyk Marian, Jablonecká 703/20, Prosek, 19000 Praha 9 1/2, Yurash Galyna, Jablonecká 703/20, Prosek, 19000 Praha 9 1/2	574	574	orná půda		Věcné břemeno podle listiny	ZPF	10600	
64/123	SJM Hakizimana Cesar a Ingabire Pacifique, Hakizimana Cesar, Nová 304, 27745 Úžice, Ingabire Pacifique, Pod Harfou 938/38, Vysočany, 19000 Praha 9	560	560	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	
64/124	Bady Petr, Františka Diviše 526/37, Uhřetěves, 10400 Praha 10 1/2, Badyová Romana, Nová 303, 27745 Úžice 1/2	545	545	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	
64/125	SJM Bába Jaroslav a Bábová Martina MUDr., Nová 314, 27745 Úžice	185	185	zahrada		Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	***
64/126	Šoukalová Naděžda, Nová 313, 27745 Úžice	688	688	orná půda		Věcné břemeno podle listiny	ZPF	10600	
64/127	Duchoňová Zuzana, Nová 312, 27745 Úžice 1/2, Novák Petr, Nová 312, 27745 Úžice 1/2	628	628	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	
64/128	Šarláková Eva, Hlavní 251, 27745 Úžice	640	640	orná půda		Věcné břemeno podle listiny	ZPF	10600	
64/129	SJM Kračmer Jan a Kračmer Michaela, Nová 310, 27745 Úžice	652	652	zahrada		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/130	Kutilová Barbora, Lopatecká 161/17, Podolí, 14700 Praha 4 1/2, Kutilová Kateřina, Nová 309, 27745 Úžice 1/2	188	188	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/188	Černý Michal, Nová 322, 27745 Úžice	93	93	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Věcné břemeno chůze, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/190	Filinský Jan, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2, Pacovská Jana, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2	136	136	zahrada			ZPF	10600	
64/215	Filinský Jan, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2, Pacovská Jana, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2	630	630	zahrada			ZPF	10600	
64/242	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	394	394	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/243	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	624	624	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/244	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	617	617	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/245	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	617	617	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/246	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	617	617	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/247	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	612	612	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/248	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	265	265	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/249	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	1030	1030	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/250	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	617	617	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*
64/251	KUHU stav s.r.o., Meteorologická 792/29, Libuš, 14200 Praha 4	619	619	orná půda		Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	ZPF	10600	*

TABULKA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ V LOKALITĚ 4.2

parc.číslo	vlastník	rozloha m2	plocha v lokalitě	druh pozemku	stavba	omezení vlastnického práva	způsob ochrany	BPEJ	jiné zápisy, poznámka
stavební parcely									
st. 7/2	Krumpholtz Karel, Kralupská 5, 27745 Úžice	35	35	zastav. plocha a nádvoří	stavba bez č.p. , e.č. zemědělská stavba	Věcné břemeno (podle listiny)	Ne		
st.469	SJM Petr Tomáš a Petrová Jana Ing., Nová 321, 27745 Úžice	171	171	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 321	Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.183/1	Filinský Jan, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2, Pacovská Jana, Kralupská 168, 27745 Úžice 1/2	624	46	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 168	Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.470	Bady Petr, Františka Diviše 526/37, Uhřetěves, 10400 Praha 10 1/2, Badyová Romana, Nová 303, 27745 Úžice 1/2	172	172	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 303	Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.471	Cuták Ondřej, Nová 320, 27745 Úžice 1/2, Čajanová Vendula, Nová 320, 27745 Úžice 1/2	171	171	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 320	Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.472	SJM Hakizimana Cesar a Ingabire Pacifique, <i>Hakizimana Cesar, Nová 304, 27745 Úžice, Ingabire Pacifique, Pod Harfou 938/38, Vysočany, 19000 Praha 9</i>	171	171	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 304	Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.473	Šteinerová Renáta, V hůrkách 2093/19, Stodůlky, 15800 Praha 5	171	171	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 319	Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.474	Latyk Marian, Jablonecká 703/20, Prosek, 19000 Praha 9 1/2, Yurash Galyna, Jablonecká 703/20, Prosek, 19000 Praha 9 1/2	172	172	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 305				
st.475	SJM Bulhoes Veiga Bruno a Veiga Michaela Ing.; Bulhoes Veiga Bruno, Sicherova 1670/9, Kyje, 19800 Praha 9, Veiga Michaela Ing., Nová 318, 27745 Úžice	171	171	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 318	Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.476	Blažek Martin, Nová 306, 27745 Úžice 1/2, Burešová Michaela, Nová 306, 27745 Úžice 1/2	172	172	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 306	Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.483	Sudac Roman, Nová 317, 27745 Úžice	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 317	Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.484	Brejcha Denis, Nad Konvářkou 313/7, Radlice, 15000 Praha 5 1/2, Tomisová Lucie, Tupolevova 515, Letňany, 19900 Praha 9 1/2	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 316	Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.485	SJM Kuzmík Viktor a Litvishkova Ekaterina 2/3, <i>Kuzmík Viktor, Nová 307, 27745 Úžice, Litvishkova Ekaterina, Škrábkových 882/14, Letňany, 19900 Praha 9, Kuzmík Mykola, Čenětická 2219/12, Chodov, 14900 Praha 4 1/3</i>	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 307	Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	Ne		
st.486	Bergerová Denisa, Nová 315, 27745 Úžice 1/10, Mocák Martin, Kadečkové 774/6, Letňany, 19900 Praha 9 9/10	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 315	Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	Ne		**
st.487	SJM Heráček Tomáš a Heráčková Lucie, Nová 308, 27745 Úžice	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 308	Zástavní právo smluvní	Ne		
st.488	SJM Bába Jaroslav a Bábová Martina MUDr., Nová 314, 27745 Úžice	147	147	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 314	Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	Ne		***
st.489	Kutilová Barbora, Lopatecká 161/17, Podolí, 14700 Praha 4 1/2, Kutilová Kateřina, Nová 309, 27745 Úžice 1/2	147	147	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 309	Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.490	Šoukalová Naděžda, Nová 313, 27745 Úžice	147	147	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 313		Ne		
st.491	SJM Kračmer Jan a Kračmer Michaela, Nová 310, 27745 Úžice	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 310	Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní	Ne		*
st.492	Duchoňová Zuzana, Nová 312, 27745 Úžice 1/2, Novák Petr, Nová 312, 27745 Úžice 1/2	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 312	Zástavní právo smluvní	Ne		
st.493	Šarláková Eva, Hlavní 251, 27745 Úžice	148	148	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 311		Ne		
st.508	Černý Michal, Nová 322, 27745 Úžice	204	204	zastav. plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 322	Věcné břemeno podle listiny, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní	Ne		*

poznámky - jiné zápisy

* Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

** Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

*** Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

3. NÁVRH KONCEPTU – PRINCIPY A KONCEPT

3.1 Urbanistická struktura obce, její vývoj a principy konceptu

Při zahájení prací na US jsme se zamýšleli nad základním přístupem k území a celé obci. Původně řešená studie lokalit, zahrnutá do dosud platného ÚPO, předpokládala téměř městskou, hustou zástavbu, která by poměrně značně porušila historickou identitu obce. Úzice rostly postupně v návaznosti na jejich význam v návaznosti na nosnou komunikační síť, která přinášela pohyb, život a ekonomický rozvoj. Urbanistický vývoj obce je stále dobře čitelný z morfologie území a zástavby. Nejprve byly Úzice malou obcí se dvěma rybníky kolem ulice Kralupské. Později převzala funkci nosné osy obce ulice Hlavní, kolem které se nabalovala další výstavba. Nejvýraznějšími počiny pro rozvoj obce bylo vybudování železnice s vlakovým nádražím a vybudování lihovaru severně od okraje obce, které obec výrazně pozvedlo. Stávající komunikační síť tak vyžadovala novou dopravní trasu na okraji obce, ulici Pražskou, která původně byla polní cestou míjící zástavbu a směřující k lihovaru, až později se stala hlavní průjezdní dopravní trasou. Všechny tyto hlavní páteřní komunikace historického vývoje vedou v zásadě od jihu k severu. Na ně se postupně navazovaly příčné spojky a podružné komunikace, které vytvořili skelet ulic a života obce. V poslední třetině minulého století došlo k výraznému rozšíření obce východním směrem, za ulici Pražskou, o severojižní pruhy pozemků se zástavbou rodinných domů kolem ulice Vodolské a V Jordáně, které jsou dnes napojené na obec a komunikaci Pražskou.

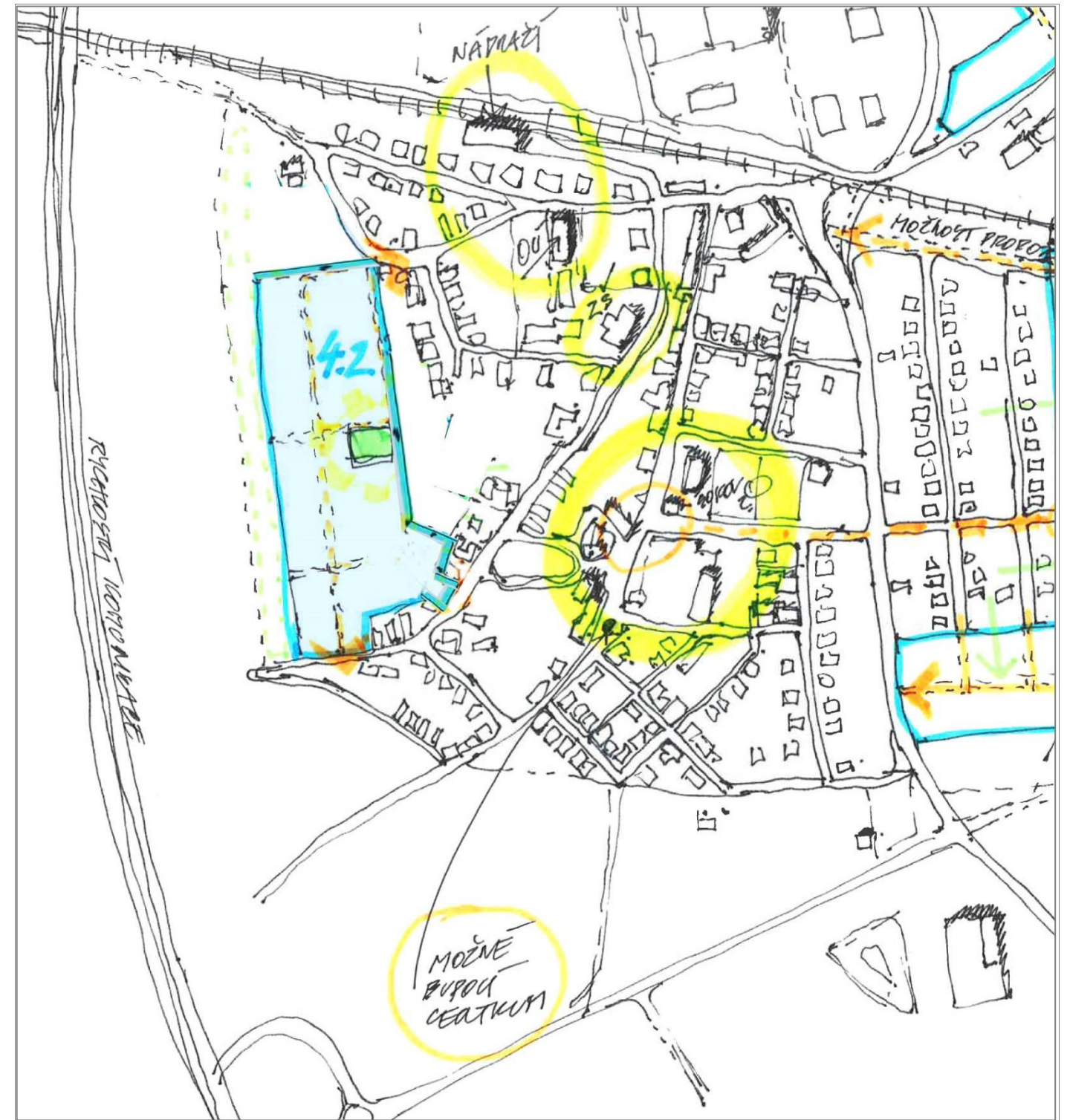
Obec nemá jednoznačně definované a funkční centrum. Toto je dané postupným rostlým vývojem, a možná také absencí náměstí s kostelem a dalšími významnými budovami okolo. Obec má převážně charakter zástavby kolem komunikací. Při hledání centra obce, které je podpořeno významnými funkcemi a urbanistickou formou jsme nenalezli jednoznačné centrum. Jako významová centra vidíme prostor na křížení ulice Hlavní a Zemědělské, který má do budoucna největší potenciál stát se hlavním bodem obce, především proto, že kolem jsou volné pozemky na místě zbořeného statku a pozemky fotbalového hřiště, které by mohlo být z centra vymístěno do jiné okrajové polohy. Dalšími významnými body jsou části uličních prostorů ulic Hlavní a Kralupské – oblast spojující nádraží, obecní úřad a školu. Dále také prostor poblíž přejezdu železnice, kde je autobusová zastávka. V návaznosti na omezující limity území má obec šanci růst omezeně západním směrem, kde je limitována tělesem rychlostní komunikace, a především východním a částečně i severním směrem, kde je rozvoj limitován nadřazenými liniovými vedeními inženýrských sítí. Charakter zástavby je převážně venkovského charakteru, místy charakteru městyse. Ve své urbanistické a půdorysné formě je v obci poměrně různorodý.



obr. letecké orthofoto obce, od jihu k severu vedou hlavní osy vývoje území, zleva ulice Kralupská, Hlavní a Pražská

Na základě předcházejícího rozboru urbanistické a funkční struktury obce, stejně jako jejich vývojových možností, jsme stanovili následující výchozí principy přístupu a prostorového skeletu rozvoje území v lokalitě 4.2 :

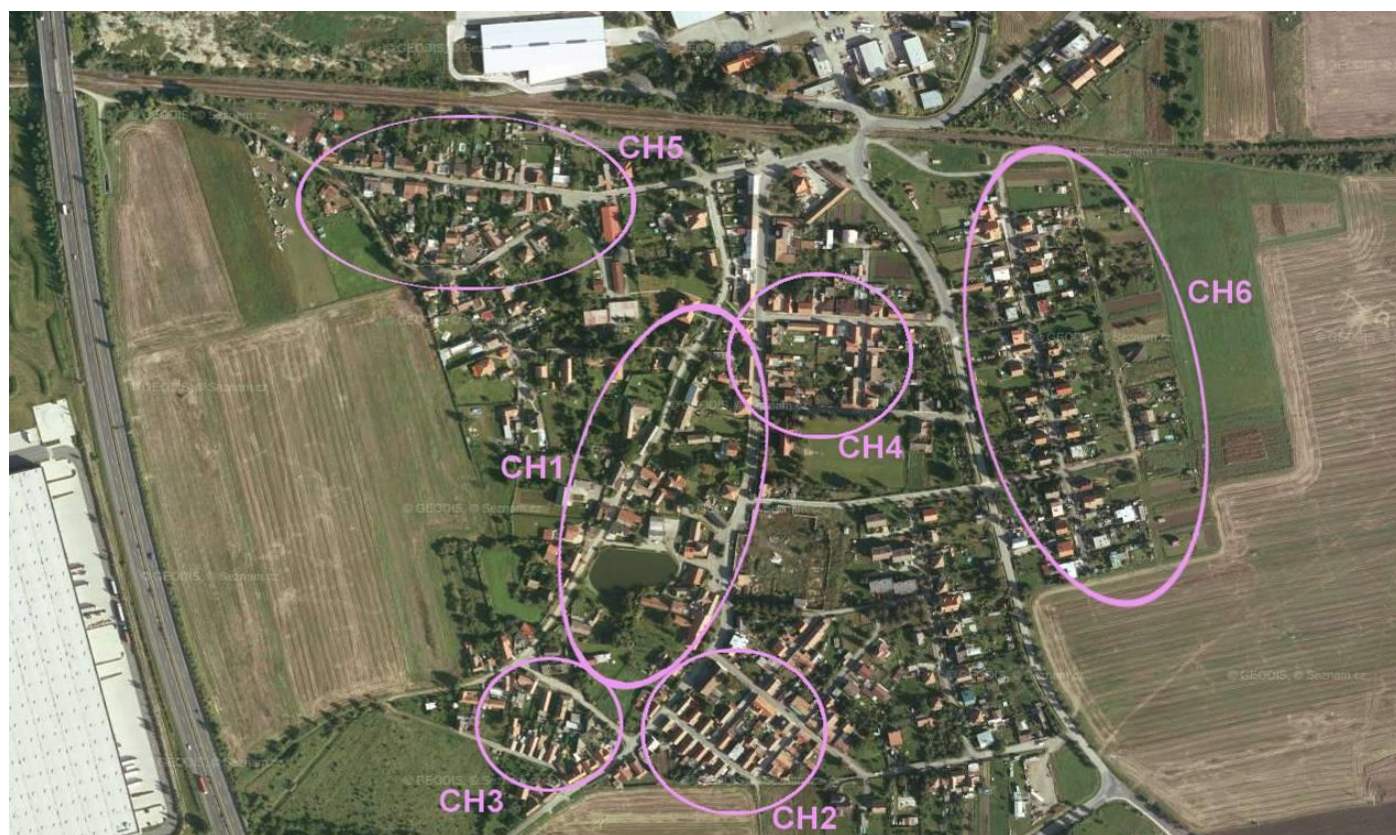
- lokalita by významově neměla potlačit a nahradit historický střed obce, měla by být přirozeným pokračováním vývoje převážně obytné enklávy obce;
- zástavba by měla vycházet z charakteru urbanistického a prostorového utváření obce, a zachovat měřítko stavební masy (viz další kapitola věnovaná charakteru zástavby) a charakter navazující zástavby s převážně šikmými střechami;
- v této obytné lokalitě bude vytvořen určitý významový střed pro obyvatele – veřejná plocha - parkové náměstíčko s hřištěm pro děti a cvičebními prvky pro seniory, lavičkami, travnatými plochami a stromy;
- lokalita se komunikací napojí na ulice Polní a Kralupskou, ve smyslu možností ÚPO;
- lokalita by měla být od východně ležící rychlostní komunikace D8 odcloněna pásem zeleně, jak je definováno v ÚPO – plochy izolační zeleně západním směrem.



obr. koncepční skica – obec – významová jádra, lokalita 4.2 a další návaznosti (aktualizace 2022)

3.2 Charakter zástavby

V dalších úvahách byl zvažován **charakter nové zástavby**, který je, jak již bylo řečeno ve své urbanistické a půdorysné formě v obci poměrně různorodý. Zahrnuje volnou rostlou nepravidelnou historickou polohu, uliční charakter zástavby s budovami u hrany komunikace, zahuštěnou zástavbu v ortogonálním rastru komunikací, řadovou zástavbu, individuální zástavbu rodinnými domy v zahradách i malé bytové domy. **Charakter starší výstavby** určují samozřejmě domy s různými formami šikmé střechy, novější výstavba a různé dostavby ale kombinují jak šikmé, tak i ploché střechy.



obr. letecké orthofoto obce, od jihu k severu vedou hlavní osy vývoje území, zleva ulice Kralupská, Hlavní a Pražská, orientačně jsou vyznačeny lokality s různým charakterem zástavby (CH1 až CH6)

Pro rozhodnutí o prostorových principech a charakteru nové zástavby v lokalitě byl proveden základní rozbor vybraných charakteristických lokalit v obci, v průmětu leteckého foto a ortogonálního satelitního snímku. Ten se stal výchozím pro určení dalšího vývoje konceptu území a výběr konečného urbanistického a architektonického řešení nových lokalit pro výstavbu.

Urbanistická struktura – charakter zástavby 1



obr. charakter zástavby 1 - nejstarší historické části, především kolem ulice Kralupské



obr. charakter zástavby 1 - nejstarší historické části, především kolem ulice Kralupské a U rybníka

Charakter zástavby 1 – Rostlá struktura s nepravidelným založením objektů, kolmo, podélně i šikmo ke komunikaci, shluk objemů (poznámka: u ulice Hlavní je patrný náznak návsi – náměstí pro potencionální rozvoj centra). Objekty mají až na některé dostavby převážně šikmé sedlové střechy.

Urbanistická struktura – charakter zástavby 2



obr. charakter starší zástavby 2 - jižní oblasti obce, kolem ulic Postřizinská, Horní, Dolní, Hlavní

Charakter zástavby 2 – Pravidelně založený ortogonální rastr ulic, poměrně malých rozměrů s hustou zastavěností. Charakter zástavby je uliční – s domy mají průčelí na uliční čáře. Kolonie domků s malými pozemky, spíše charakteristické pro městečka než vesnice. Objekty mají až na některé dostavby převážně šikmé střechy.

Urbanistická struktura – charakter zástavby 3



obr. charakter starší zástavby 3 - kolem ulice Potoční

Charakter zástavby 3 – Pravidelně založené úzké pruhy pozemků kolmé na komunikaci. Charakter budov je spíše zemědělský vesnický, domkářský. Objekty mají až na dostavby převážně šikmé sedlové střechy.

Urbanistická struktura - charakter zástavby 4



obr. charakter starší zástavby 4 - ve střední části obce, kolem ulic Hlavní, Příčná, Průběžná, U hřiště

Charakter zástavby 4 – Pravidelně založený ortogonální rastr ulic, větších rozměrů s hustou zastavěností pouze kolem ulic, větší pozemky. Charakter zástavby je uliční – s domy majícími průčelí na uliční čáře, spíše charakteristické pro malá městečka než vesnice. Objekty mají až na některé dostavby převážně šikmé sedlové střechy. Spíše charakter městyse než vesnice.

Urbanistická struktura – charakter zástavby 5



obr. charakter starší zástavby 5—u ulic Nádražní a Polní

Charakter zástavby 5 - Kombinace starší zástavby kolem původní ulice Polní s drobnějšími domy vesnického charakteru a pravidelné zástavby kolem novější ulice Nádražní. Charakter zástavby je převážně uliční – domy mají průčelí na uliční čáře. Objekty mají až na dostavby převážně šikmé sedlové střechy.

Urbanistická struktura – charakter zástavby 6



obr. charakter novější zástavby 6 - ve východní části obce kolem ulice Vodolská a V Jordáně

Charakter zástavby 6 – Charakter této lokality východně od starého jádra, kolem ulice Vodolské a V Jordáně. Jde o novodobou oblast rozvoje a výstavby obce. Charakter zástavby je **individuální zástavba rodinnými domy** na pozemcích o ploše většinou větší než 1000 m². Domy jsou určené pro bydlení. Takovéto zahradní čtvrti, ať již integrované do stávajících obcí či satelitní, jsou charakteristické jak pro města, tak i pro vesnickou zástavbu. Objekty mají **kombinaci tvarování střech**, šikmé v různých sklonech i ploché. (pozn. Poměrně dobře je vidět v pravé části letecké fotografie, jak snaha o šikmé střechy s mírným sklonem na poměrně velkých obdélníkových půdorysech působí nepříliš zdařile, násilně).

Vyhodnocení rozboru charakteru zástavby ve vztahu k lokalitě 4.2

Na základě rozboru charakterů zástavby, polohy lokality v odstupu od centra a přirozeného vývoje formy zástavby bylo navrženo přirozené pokračování a navázání výstavby v lokalitě 4.2 na **charakter zástavby 6**, kolem ulice Vodolské.

Charakter zástavby bude **individuální zástavba rodinnými domy** v zahradách, na pozemcích o ploše o velikosti cca 600 m². Domy jsou určené pro bydlení, smíšené obytné prostředí (funkce SV). Takovéto zahradní čtvrti, ať již integrované do stávajících obcí či satelitní, jsou charakteristické jak pro města, tak i pro vesnickou zástavbu. Objekty v této lokalitě navrhujeme v návaznosti na centrum jako šikmé šikmé v různých sklonech.

Ústředním mottem konceptu je tak vytvoření „malé zahradní čtvrti“ s individuální zástavbou rodinnými domy, která je uliční sítí přímo napojena na urbanistickou strukturu obce a zároveň navazuje na historický vývoj a charakter obce.

4. NÁVRH AKTUALIZOVANÉHO URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD – LOKALITA Č.4.2

4.1 Celkové řešení a principy urbanistického návrhu Územní studie

Koncept reflektuje zásady původní územní studie s ohledem na nové požadavky zadání US. Řešení navazuje na předcházející koncepční úvahy se závěry popsány výše a reálný stav území s postavenou fází 1 zástavby rodinnými domy.

Na základě rozboru urbanistické struktury a vývoje obce Úžice bylo navrženo přirozené pokračování a navázání na zástavbu centrální části sídla, ve smyslu dlouhodobého rozvoje a formování. Ústředním mottem konceptu je vytvoření „malé zahradní čtvrti“ s individuální zástavbou rodinnými domy, která je uliční sítí přímo napojena na strukturu obce a zároveň navazuje na historický vývoj a charakter obce.



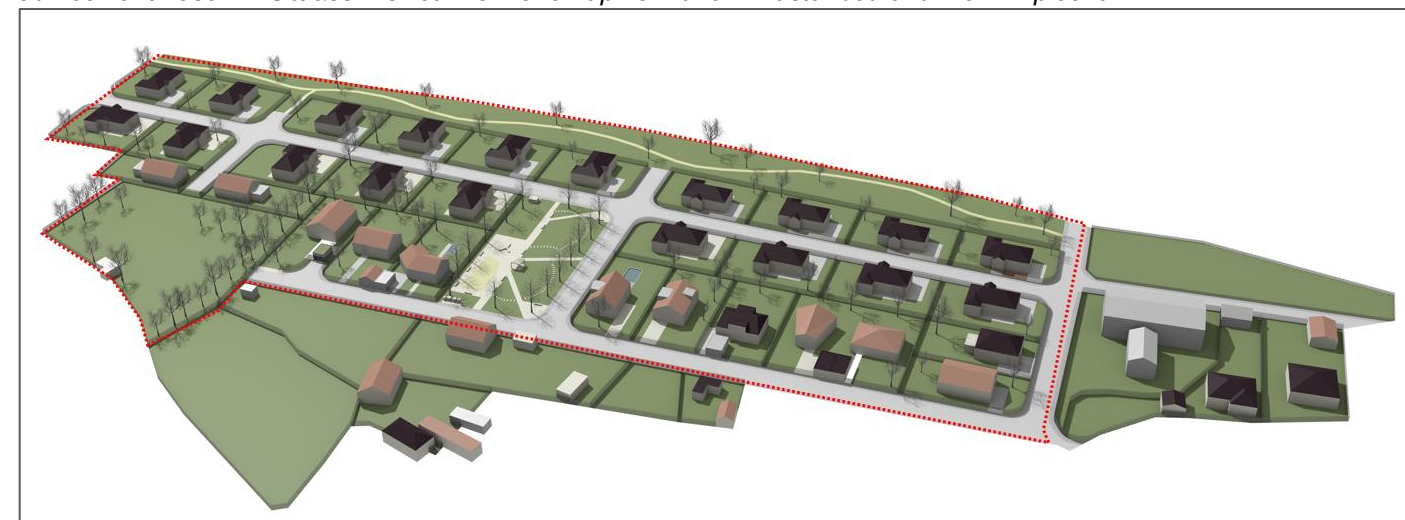
obr. zakres do letecké fotografie - celkové řešení - širší vztahy – návaznost na urbanistickou strukturu, uliční skelet a a charakter zástavby

Charakter zástavby tvoří samostatné rodinné domy, umístěné na pozemcích kolem nových komunikací. Centrem lokality bude **veřejná parková plocha s dětským hřištěm**. Členění území vychází z podélného tvaru lokality. Velikost pozemků pro rodinné domy je navržena ve velikosti cca cca od 528 až do 835 m², v návaznosti na nepravidelné hranice lokality a částečně i členění pozemkového katastru. Návrh předkládá výstavbu různých rodinných domů a vil s omezením výšky na dvě podlaží a podkroví. Řešení umožňuje i to, že v území může vzniknout menší skupina domů vycházejících z jednoho principu, stejně jako různorodost individuálně stavěných a navržených objektů.

Návrh vytváří jasný komunikační skelet, který vymezuje oblasti určené pro výstavbu - jednotlivé bloky s pozemky. Ortogonální komunikační skelet tvoří již postavená severojižní ulice Nová, nová souběžná a dvě příčné. Lokalita je již napojena na místní komunikace – na severu do ulice Polní a na jihu na komunikaci Kralupskou. Východně od lokality předpokládáme v souladu s ÚPO vznik zeleného pásu s veřejnou zelení.



obr. celkové řešení – situace – skica možného naplnění území zástavbou a funkčními plochami



obr. Pracovní vizualizace stavu a možného naplnění



obr. Pracovní vizualizace stavu a možného naplnění – zakres do letecké fotografie

4.2 Funkční využití, míra využití území, pozemky

Funkční využití území je převážně obytné. Navrženou převažující funkcí je území smíšené obytné (SV). Část ploch stávajících zahrad je po upřesnění s pořizovatelem, ponechána s možností případné zástavby je navržena též funkcí SV. Parkové plocha uprostřed zástavby bude mít funkci veřejné zeleně (ZV). V této ploše předpokládáme, jak funkci parkové zeleně (ZP), tak i umístění dětského a seniorského hřiště (H). Zároveň bude malá část vyčleněna pro umístění trafostanice – plocha technické infrastruktury (TI). Západní nepravidelný pruh vedle stávající řady pozemků s již postavenými rodinnými domy bude mít dle požadavku pořizovatele funkci veřejné zeleně (ZV). Komunikace jsou plochou DS – dopravní infrastruktura silniční.



obr. Lokalita 4.2 – situace funkčního uspořádání

Podmínky využití území jsou dány vyhláškou 501/2006 sb. o obecných požadavcích na využívání území (ve znění platných změn 269/2009 Sb., 22/2010 Sb., 20/2011 Sb. a 431/2012 Sb.), dále obecně technickými požadavky na výstavbu a dalšími zákonnými předpisy.

Míra využití území bude vzhledem k charakteru individuální zástavby poměrně malá. Mimo zákonný rámec navrhujeme omezení regulací pro pozemky pro RD na následující limity míry využití – koeficienty:

- koeficient maximálního zastavení pozemku KZP
 $KZP_{max} = \text{podíl zastavěné plochy objektu a plochy pozemku}$
 $KZP_{max} = 0,3$
- koeficient maximální podlažní plochy
 $KPP_{max} = \text{podíl zastavěné plochy všech podlaží (včetně případného podzemí) a plochy pozemku}$
 $KPP_{max} = 0,4$
- koeficient minimálního podílu započitatelné zeleně na pozemku
 $KZ_{min} = \text{podíl zeleně na terénu a plochy pozemku}$
 $KZ_{min} = 0,6$.

Dělení na pozemky
Upravená rozloha aktualizované lokality 4.2 je cca 44.350 m². Území je rozděleno na pozemky dle jednotlivých funkcí a v návaznosti na předpokládané etapy výstavby. Pozemky jsou převážně již rozděleny v katastru nemovitostí dle původní US. Pozemky US č. 1-20 jsou již stabilizované – zastavěné rodinnými domy. Další pozemky 22 až 29 jsou v katastru vymezeny (na pozemek US připadají vždy 2 v KN). Pozemky US č. 32-34 jsou zahrady stávající stabilizované zástavby SV. Jediné pozemkové úpravy jsou u pozemků US 30 a 31 (přerozdělení pozemku kn 64/190 cca na 1/2) a u pozemku 21 (zaoblení poloměru napojení komunikace). Pozemky pro RD jsou ve velikosti cca od 528 až do 872 m², v návaznosti na nepravidelné hranice lokality. Veřejná plocha – park, umístěná ve středu území na pozemku 101, má celkovou velikost cca 2118 m². Západní plocha veřejné zeleně směrem k dálnici má plochu cca 5808 m². Vzhledem k tomu, že hranice lokality je navržena v některých místech bez ohledu na katastrální hranice i

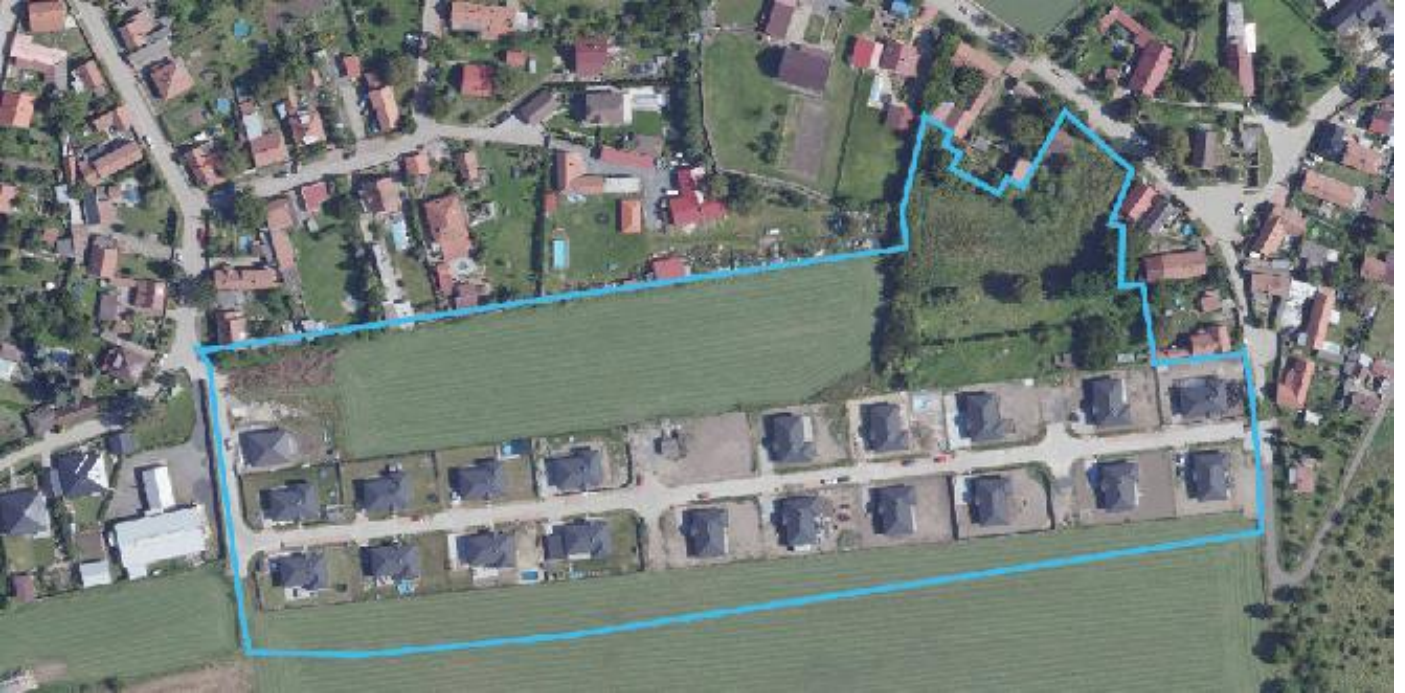
reálnou zastavěnost území, byla upraveno rozdělení na pozemky s vědomím, že některé okrajové pozemky jsou již zastavěny nebo jsou součástí zahrady k navazujícím obytným domům. Tyto skutečnosti byly konzultovány a dle dohody s pořizovatelem jsou i tyto pozemky zahrnuty do plochy s funkcí smíšenou obytnou – SV. Další pozemky jsou vyčleněny pro komunikace (pro motorová vozidla a pěší) a technickou infrastrukturu (trafostanice). US předkládá pouze doplňující návrh dělení pozemků, finální podoba bude na dohodě vlastníků pozemků, vymezení geometrickým plánem a případném upřesnění v další fázi projektu.

V následující tabulce je přehled jednotlivých pozemků dle US s jejich funkcemi – využitím (v návaznosti na již realizovanou výstavbu je provedeno i vyčíslení pozemků pro tuto etapu 1 výstavby).

ETAPA I	JIŽ REALIZOVANÁ ETAPA	19296		ETAPA II	NEREALIZOVANÉ VYUŽITÍ	25054		CELKEM		44350
	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	15326			INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ	13691		CELKEM	INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ	29017
	VEŘEJNÁ ZELENĚ ZV				VEŘEJNÁ ZELENĚ ZV	8238		CELKEM	VEŘEJNÁ ZELENĚ ZV	8238
	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	3970			DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	3062		CELKEM	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	7032
	TECHN. INFRASTRUKTURA TI				TECHN. INFRASTRUKTURA	63		CELKEM	TECHN. INFRASTRUKTURA	63
	CELKEM	19296			CELKEM	25054		CELKEM	CELKEM	44350
POZEMEK US	VYUŽITÍ POZEMKU	M2	PARCELY KN	POZEMEK US	VYUŽITÍ POZEMKU	M2	PARCELY KN			
1	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	693	469,64/108	21	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	628	**62/7,64/242			
2	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	730	471,64/109	22	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	784	55/4,64/243			
3	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	745	473,64/110	23	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	791	55/3,64/244			
4	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	753	475,64/111	24	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	805	55/2,64/245			
5	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	773	483,34/112	25	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	819	55/1,64/246			
6	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	794	484,64/113	26	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	825	54/1,64/247			
7	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	809	486,64/114	27	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	860	53/1,64/250			
8	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	816	488,64/115,64/125	28	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	872	51/2,64/251			
9	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	835	490,64/126	29	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	827	51/1,64/89			
10	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	776	492,64/127	30	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	694	64/215,**64/190			
11	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	717	470,64/124	31	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	527	64/63,**64/190			
12	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	731	472,64/123	32	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV*	1176	.64/41			
13	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	746	474,64/122	33	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV*	4037	.1			
14	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	754	476,64/121	34	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV*	46	**183/1			
15	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	794	485,64/118	101	VEŘEJNÁ ZELENĚ ZV	2118	64/120,64/249,53/1			
16	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	808	487,64/117	102	VEŘEJNÁ ZELENĚ ZV	5808	**64/19			
17	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	812	489,24/116,64/130	103	VEŘEJNÁ ZELENĚ ZV	148	**64/18			
18	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	800	491,64/129	104	VEŘEJNÁ ZELENĚ ZV	164	**64/42			
19	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	788	493,64/128	202	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	163	**64/42			
20	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	654	508,62/3	203	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	148	**64/18			
201	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	3970	**64/18,**64/42, 64/188,64/17,62/4	204	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	2674	64/248,**62/8,**62/7			
				205	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	77	**64/18			
				301	TECHN. INFRASTRUKTURA TI	63	.64/119			

POZNÁMKY:
*POZEMKY NEBO JEJICH ČÁSTI SOUČÁSTÍ STABILIZOVANÉHO ÚZEMÍ SV
**POUZE ČÁSTI PARCEL KN
_VÝMĚRY POZEMKŮ US DLE PARCEL KN (u pozemků 34, 102, 103,104,201,202,203,204,205 DLE OMEŘENÍ ČÁSTÍ V DIGITÁLNÍ MAPĚ)
_VELIKOST PLOCH JE ORIENTAČNÍ, S NUTNOU REKTIKACÍ DIGITÁLNÍ NEPŘESNOSTI

4.3 Etapy výstavby
Aktualizace US nenavrhuje etapizaci výstavby, 1. etapa výstavby dle původní US je již realizována.



obr. Lokalita 4.2 – realizovaná 1. etapa výstavby (podklad - letecké foto ČZUK)

4.4 Půdorysná a výšková regulace, charakter zástavby a oplocení

Půdorysná regulace je prioritně vymezena zákonným rámcem (vyhláška 501/2006 sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platných změn 269/2009 Sb., 22/2010 Sb., 20/2011 Sb. a 431/2012 Sb. a dále obecně technické požadavky na výstavbu a další zákonné předpisy), který určují minimální odstupy budov (rodinných domů) od hranic pozemků a komunikací, stejně jako zastavitelnou plochu na pozemcích v návaznosti na rozsah zeleně. Pro sjednocení přístupu navrhuje následující přísnější regulaci odstupů:

- minimální odstup průčelí rodinného domu od sousedního pozemku minimálně 3,5 m (u pozemků 30 a 31 na straně s již stojící protilehlou zástavbou min. 3 m). Tyto zásady jsou zobrazeny v situaci regulace.

Pro řešení území je možné i umístění garáže na uliční čáru, pokud budou splněny další zákonné podmínky (rozhledové poměry atd.).

Navrhovaná **výšková regulace** vychází z výšky a podlažnosti okolních rodinných domů, které mají 1 až 2 nadzemní podlaží s ustupujícím patrem, resp. využitým podkrovím. Uvažovaná maximální výška – principiálně daná zákonnou definicí rodinného domu, který může mít výšku 2 nadzemní podlaží, podkroví a jedno podzemní podlaží, je navržena s odstupňovanými maximálními výškami od úrovně komunikace, respektive terénu:

_ římsa – atika max. + 7 m, výška hřebene šikmé střechy max. + 9 m. Obytná zástavba bude mít charakter individuálních rodinných domů s **šikmými střechami**.

Předpokládáme **oplocení** jednotlivých pozemků RD. Výška oplocení bude v souladu s OTP maximálně 1,8m. Oplocení nebude z plných zdí. Předpokládáme několik variant charakteru provedení – do ulice preferujeme oplocení s podezdívkou a sloupky s výplní polí z dřevěných prken či latí, vnitřní oplocení obdobné případně z ocelových sloupků a drátěné výplně. Oplocení nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci.

4.5 Dopravní řešení

Lokalita je napojena na místní komunikace skupiny C – na severu do ulice Polní, na jihu na komunikaci Kralupskou.

Vlastní komunikační síť je tvořena místními obslužnými komunikacemi funkční skupiny D1 – obytná zóna. Takto je navržena stávající ulice Nová, obdobně bude navrženo i další komunikace v lokalitě. Komunikace jsou navrženy jako obytná zóna o šířce 5,5 m s oboustranným odstupem od plotové linie. Obytná zóna je určena pro smíšený provoz, chodce, cyklisty i automobily. Pravidla v obytných zónách jsou nastavena tak, aby zajistila co nejvhodnější a nejbezpečnější prostředí pro místní obyvatele a jejich klidný život. Obytná ulice je komunikace se smíšeným provozem specifikovaná v zákoně č. 361/2000 Sb. o silničním provozu, přesněji pak § 39 jako zastavěná oblast. Začátek a konec obytné zóny, protože jsou jasně označeny dopravními značkami na modrém poli - "Obytná zóna" a "Konec obytné zóny". V obytné a pěší zóně smějí chodci užívat pozemní komunikaci v celé její šíři. Maximální povolená rychlost v obytné zóně je 20 km/h. Parkování v obytné zóně je povoleno pouze na vyznačených parkovištích (odlišeny rozdílnou barvou dlažby).

Odstup 1,5 m vozovky bude využit pro chodník (případně jednostranně pro pás zeleně). Parkování rezidentů je uvažováno na pozemcích u jednotlivých domů ve smyslu zákonného rámce (minimálně 1 garážové stání, celkem 2 stání). Šířka prostoru místní komunikace D1 – obytné zóny při zástavbě rodinnými domy je navržena 9 m.

Výškové řešení komunikací bude maximálně respektovat stávající průběh terénu. Odvodnění bude zajištěno prostřednictvím uličních vpustí zaústěných do kanalizačního řadu. Vjezdy na jednotlivé pozemky budou z nových komunikací. Vjezdy budou provedeny v šířce minimálně 3 m.

V původní US byly v prostoru křižovatek byly ověřeny rozhledové trojúhelníky pro návrhovou rychlost 50km/h (30 km/h) a vozidlo skupiny 2 (vozidlo pro odvoz odpadu, nákladní automobil). Ty budou dostatečné i pro nižší rychlost 20 km/hod. Nároží křižovatek jsou zaoblena prostými kružnicovými oblouky o poloměru min. 7,0m.

Přesnější projektové řešení bude předmětem projednání a odsouhlasení s příslušnými orgány (Policie, OD) v další přípravě zástavby.

4.6 Veřejné prostranství – parková plocha – řešení zeleně

Ve středu lokality je navržena veřejná parková plocha (pozemek č.20 a 50), o velikosti cca 2100 m². Plocha je navržena tak, aby lokalita již po realizaci etapy 1 území měla veřejnou sportovně rekreační a odpočinkovou plochu. Návrh velikosti byl, na základě upřesnění požadavku s pořizovatelem, ponechán v původním rozsahu, stejně jako skici řešení.

Ve skicích bylo dále prověřováno její možné řešení s následujícími zásadami, které by se měly promítnout do výsledné podoby:

_ velká část plochy je zatravněná;

_ plochu lemují dvě řady stromů, kolem plotu k RD je vysoký živý plot;

_ část plochy je využita pro zpevněnou herní a sportovně rekreační plochu

_ plocha bude mít maltový povrch, v části pod herními prvky pro děti je předpoklad vydláždění pryžovými čtverci, některé chodníky mohou být v provedení z betonové dlažby;

_ v travnaté ploše je navržena procházková cesta z volných šlapáků;

_ na ploše budou osazeny herní prvky pro děti, na další části jsou cvičební prvky pro seniory, dále prvky parteru (lavičky, odpadkové koše, stojan na kola, pítka apod.)

_ v parkové ploše – v návaznosti na zpevněnou maltovou plochu bude malý altán.

Do kategorie veřejné zeleně byl v aktualizaci US zařazen na základě upřesnění s pořizovatelem, vzhledem ke změně jeho rozsahu definované platným zněním ÚP obce, i nepravidelný pás na západní straně lokality. Ten naváže na nově definovanou plochu zeleně mezi obcí a tělesem rychlostní komunikace. Tento pás plochy by se mohl stát odpočinkově rekreační procházkovou trasou nejen pro budovanou zástavbu v lokalitě 4.2, ale i pro širší okolí centra obce.

Nedílnou součástí působení zahradní čtvrti se stanou samozřejmě i soukromé zahrady jednotlivých pozemků určených pro výstavbu individuálních rodinných domů, obdobně jako zelené pásy po okrajích prostoru komunikace na okrajích ploch obytné zóny.



obr. skica možného řešení veřejné parkové plochy – situace a perspektivní skica

4.7 Lokalizace míst pro odkládání tříděného odpadu

V návaznosti na požadavky zadání ze změny ÚPO bylo definováno několik míst pro možnost umístění kontejnerů pro odkládání tříděného odpadu (ve středu území na hraně parkové plochy, případně na slepý komunikační prostor s funkcí zeleně).

4.8 Technická infrastruktura, napojení a kapacity

Součástí návrhu není detailní řešení napojení na infrastrukturu, přeložky stávajících sítí ani návrh rozvodů v území. Je proveden zjednodušený odhad kapacitních objemů. Podrobné řešení bylo částečně již realizováno při výstavbě již dokončených 20 rodinných domů a místní komunikace. Pro zbývající plochy lokality 4.2 bude podrobné řešení předmětem dalšího stupně dokumentace, kdy budou podmínky projednány i s vlastníky/správcí jednotlivých rozvodů a dalšími dotčenými orgány. Předpokládá se vybudování přípojek a dokončení páteřních rozvodů v prostorech pod komunikacemi a dovedení médií až na hranu pozemku do skříňových sloupků a do šachty na pozemku. V dalším projektovém stupni bude nutné provést upřesňující výpočet kapacit, stejně jako upřesnění detailů řešení.

Pro zjednodušení je v této aktualizaci počítáno s počtem RD dle již stávající a navrhované pozemky – celkem 31 rodinných domů (20 stávajících, 11 navrhovaných), tj. celkově max 124 obyvatel (80 stav + 44 dostavba).

Zásobování vodou

Předpokládá se napojení výstavby na veřejnou vodovodní síť, která bude ve smyslu změny ÚPO posílána zdvojením přívodního řadu a zokruhována. Předpokládané napojení je v ulici Polní, případně Kralupské.

Předpokládaná potřeba vody a tím i splaškové kanalizace je orientačně vypočtena s přihlédnutím k směrnici 120/2011 MZ:

- předpokládaný počet na RD – 4 osoby,
- spotřeba vody na osobu $35+1=36$ m³/os/rok, na 1 RD $Q_p=4 \times 36=144$ m³/RD/rok
- celá nová lokalita – spotřeba
 $Q_p=31 \times 144 = 4\,465$ m³/rok = $4\,465/365 = 12,2$ m³/den = $0,51$ m³/hod = $0,14$ l/s
- na den $Q_{d\max} = 12,2$ m³/den $\times 1,5 = 18,3$ m³/den = $0,76$ m³/hod = $0,21$ l/s,
- maximální hodinová spotřeba $Q_{h\max} = 0,76$ m³/hod $\times 2,0 = 1,52$ m³/hod = $0,42$ l/s

Spotřeba vody může být ještě výrazně nižší, pokud si majitelé domů při výstavbě rozhodnou recyklovat užitkovou vodu po přečištění pro zpětné využití, a důsledně zadržovat vodu pro zálivku. Požadovanou dimenzi přívodu budou samozřejmě ještě ovlivňovat požadavky na zásobení požární vodou.

Odkanalizování

V obci je nová biologická ČOV, která má dostatečnou kapacitu i na připojení rozvojových lokalit. Napojení se předpokládá na stávající řady v ulicích Polní či Kralupská, případně Nová, tlakovým či podtlakovým způsobem.

Srážková voda bude v maximální míře ponechána na pozemcích v lokalitě, u jednotlivých domů budou jímky pro zpětné využití vody na zálivku (ev. užitkovou vodu) a případně vsakovací zařízení (bude upřesněno na základě geologického průzkumu v dalších stupních).

V souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je „Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4. Tato podmínka je splněna, možnosti vsakování budou podle požadavků ověřeny vsakovací zkouškou.

Zásobování plynem

Výchozím předpokladem je zajištění orientační kapacity plynu pro všechny objekty, pokud by byly vytápěny plynem.

Orientační potřeba plynu (tepla):

- hodinová pro jeden rodinný dům $Q_h=10$ kW/RD= spotřeba plynu 1-1,5 m³/hod,
- hodinová pro všechny RD a občanskou výstavbu $Q_h=45 \times 1,5 = 67,5$ m³/hod
- roční pro jeden rodinný dům $Q_r=1500$ m³/rok,
- roční pro všechny RD a občanskou výstavbu $Q_r=31 \times 1500 = 46\,500$ m³/rok.

Lze ale předpokládat, že někteří z individuálních stavebníků se rozhodnou pro nízkoenergetické a pasivní domy, případně pro využití jiných alternativních zdrojů (tepelná čerpadla, sluneční kolektory atd.), a spotřeba plynu tak bude výrazně nižší.

Zásobování elektrickou energií

Lokalita bude napojena na stávající rozvody v obci. Rozvodná soustava TN-C 3x400/230 V 50 Hz. Odhadovaný příkon pro rodinný dům max. 5kW, celkově $31 \times 5 = 155$ kW. Celkový odhadovaný požadovaný příkon je 155 kW.

Pro pokrytí spotřeby byla předběžně navržena ve středu území, na okraji veřejné plochy parku trafostanice TS (22/0,4kV, 650 kVA?) o půdorysném rozměru cca 2x3m, s ochranným pásmem 2m, pro kterou je regulací vymezen pozemek TI. Výsledné řešení a napojení bude samozřejmě předmětem dalších projektových stupňů.

Veřejné osvětlení

V lokalitě bude nutné provést rozvody a stožáry veřejného osvětlení napojené na rozvod v obci. Vzhledem k tomu, že pro stanovení potřeby příkonu pro veřejné osvětlení je nutné provést konkrétní návrh rozmístění a typu svítidel je odhadnuta spotřeba na cca 10 kW.

Elektro slaboproud

Je předpoklad napojení na veřejnou síť, vybudování páteřních rozvodů s položením rezervních chrániček. Orientační požadované kapacity 31 linek. Podrobně bude upřesněno v dalším projektovém stupni.

4.8 Další limity a podmínky

V následujícím projektovém stupni bude nutné prověřit případné přeložky či úpravy inženýrských sítí v území, včetně kapacit a napojení na stávající rozvody, obdobně vliv na životní prostředí a další možné aspekty. Obdobně bude žádoucí navrhnout podmínky pro využití veřejných ploch, především střední plochy veřejné zeleně s parkem a hřištěm.

Luboš Pata

V Praze 31.10.2022





B VÝKRESOVÁ ČÁST

B.01 LOKALITA STÁVAJÍCÍ STAV

B.02 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B.03 SITUACE FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ

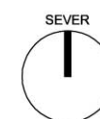
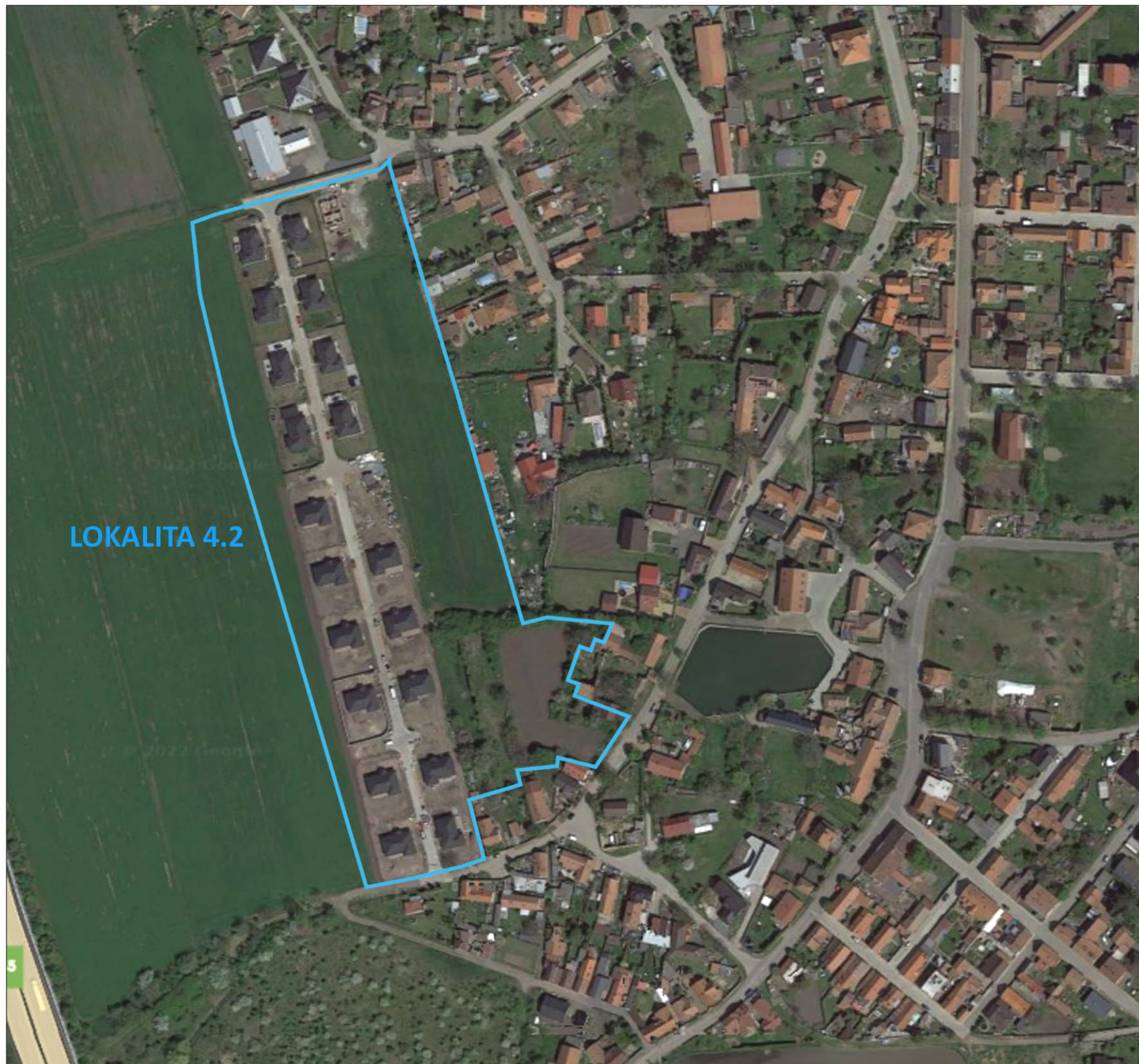
B.04 SITUACE REGULAČNÍ

B.05 SITUACE ARCHITEKTONICKÁ – SKICA MOŽNÉHO NAPLNĚNÍ

B.06 SITUACE DOPRAVNÍ

B.07 VIZUALIZACE - ZÁKRES DO LETECKÉ FOTOGRAFIE

B.08 VIZUALIZACE - ZÁKRES DO LETECKÉ FOTOGRAFIE



BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA 4.2
AKTUALIZACE 2022

POŘIZOVATEL:
OBEC ÚŽICE
NÁDRAŽNÍ 200, ÚŽICE U KRALUP N. VLT.

OBJEDNATEL:
JAN FILÍNSKÝ
KRALUPSKÁ 168, 277 45 ÚŽICE

ARCHITEKT:
ING. ARCH. LUBOŠ PATA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 0014

VÝKRES:
LOKALITA
STÁVAJÍCÍ STAV, FOTO

MĚŘITKO: Č. VÝKRESU: **B.01**

ZAKÁZKA: 1302 OBJEDNÁVKA: 092022 DATUM: 10.2022





BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA 4.2
AKTUALIZACE 2022

POŘIZOVATEL:
OBEC ÚŽICE
NÁDRAŽNÍ 200, ÚŽICE U KRALUP N. VLT.

OBJEDNATEL:
JAN FILÍNSKÝ
KRALUPSKÁ 168, 277 45 ÚŽICE

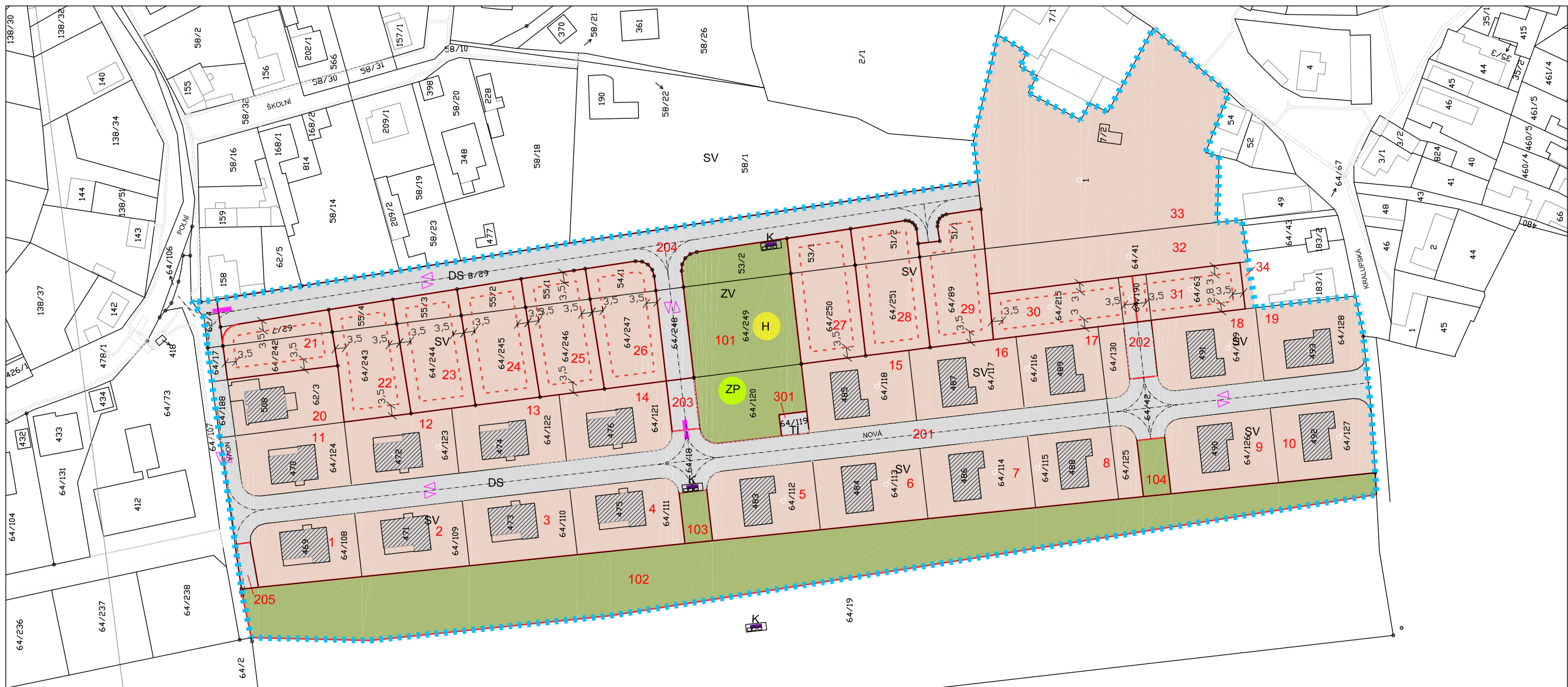
ARCHITEKT:
ING. ARCH. LUBOŠ PATA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 0014



VÝKRES:
SITUACE
ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

MĚŘITKO: Č. VÝKRESU: B.02

ZAKÁZKA: 1302 OBJEDNÁVKA: 092022 DATUM: 10.2022



ETAPA I	JIŽ REALIZOVANÁ ETAPA	19296		ETAPA II	NEREALIZOVANÉ VYUŽITÍ	25054		CELKEM		44350
	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	15326			INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ	13691		CELKEM	INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ	29017
	VEŘEJNÁ ZELEŇ ZV				VEŘEJNÁ ZELEŇ ZV	8238		CELKEM	VEŘEJNÁ ZELEŇ ZV	8238
	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	3970			DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	3062		CELKEM	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	7032
	TECHN. INFRASTRUKTURA TI				TECHN. INFRASTRUKTURA TI	63		CELKEM	TECHN. INFRASTRUKTURA	63
	CELKEM	19296			CELKEM	25054		CELKEM	CELKEM	44350
POZEMEK US	VYUŽITÍ POZEMKU	M2	PARCELY KN	POZEMEK US	VYUŽITÍ POZEMKU	M2	PARCELY KN			
1	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	693	469,64/108	21	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	628	**62/7,64/242			
2	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	730	471,64/109	22	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	784	55/4,64/243			
3	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	745	473,64/110	23	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	791	55/3,64/244			
4	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	753	475,64/111	24	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	805	55/2,64/245			
5	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	773	483,34/112	25	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	819	55/1,64/246			
6	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	794	484,64/113	26	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	825	54/1,64/247			
7	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	809	486,64/114	27	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	860	53/1,64/250			
8	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	816	488,64/115,64/125	28	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	872	51/2,64/251			
9	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	835	490,64/126	29	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	827	51/1,64/89			
10	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	776	492,64/127	30	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	694	64/215,**64/190			
11	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	717	470, 64/124	31	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	527	64/63,**64/190			
12	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	731	472, 64/123	32	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV*	1176	.64/41			
13	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	746	474,64/122	33	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV*	4037	.1			
14	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	754	476,64/121	34	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV*	46	**183/1			
15	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	794	485,64/118	101	VEŘEJNÁ ZELEŇ ZV	2118	64/120,64/249,53/1			
16	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	808	487,64/117	102	VEŘEJNÁ ZELEŇ ZV	5808	**64/19			
17	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	812	489,24/116,64/130	103	VEŘEJNÁ ZELEŇ ZV	148	**64/18			
18	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	800	491,64/129	104	VEŘEJNÁ ZELEŇ ZV	164	**64/42			
19	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	788	493,64/128	202	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	163	**64/42			
20	SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV	654	508,62/3	203	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	148	**64/18			
201	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	3970	**64/18,**64/42, 64/188,64/17, 62/4	204	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	2674	64/248,**62/8,**62/7			
				205	DOPR. INFRASTR. SILNIČNÍ DS	77	**64/18			
				301	TECHN. INFRASTRUKTURA TI	63	.64/119			

POZNÁMKY:

*POZEMKY NEBO JEJICH ČÁSTI SOUČÁSTÍ STABILIZOVANÉHO ÚZEMÍ SV

****POUZE ČÁSTI PARCEL KN**

VÝMĚRY POZEMKŮ US DLE PARCEL KN (u pozemků 34, 1C2, 103,104,201,202,203,204,205 DLE OMEŘENÍ ČÁSTÍ V DIGITÁLNÍ MAPĚ)

_VELIKOST PLOCH JE ORIENTAČNÍ, S NUTNOU REKTIKACÍ DIGITÁLNÍ NEPŘESNOSTI

LEGENDA

	HRANICE PARCELY KN
	ČÍSLO PARCELY KN
	HRANICE LOKALITY 4.2
	HRANICE POZEMKU
	ČÍSLO POZEMKU US

PLOCHY BYDLENÍ A OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

SV	ÚZEMÍ SMÍŠENÉ OBYTNÉ
ZV	ZELEŇ VEŘEJNÁ
ZP	ZELEŇ PARKOVÁ
H	HŘIŠTĚ
K	STANOVISŤE KONTEJNERŮ NA TRIDĚNÝ ODPAD

DOPRAVA

DS	MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE D1
	OSA KOMUNIKACE
	NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACI

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
----	--------------------------

A circular gauge with a vertical needle pointing to the top, labeled 'SEVER'.

BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA 4.2
AKTUALIZACE 2022

POŘIZOVATEL:
OBEC ŮŽICE
NÁDRAŽNÍ 200, ŮŽICE U KRALUP N. VLT.

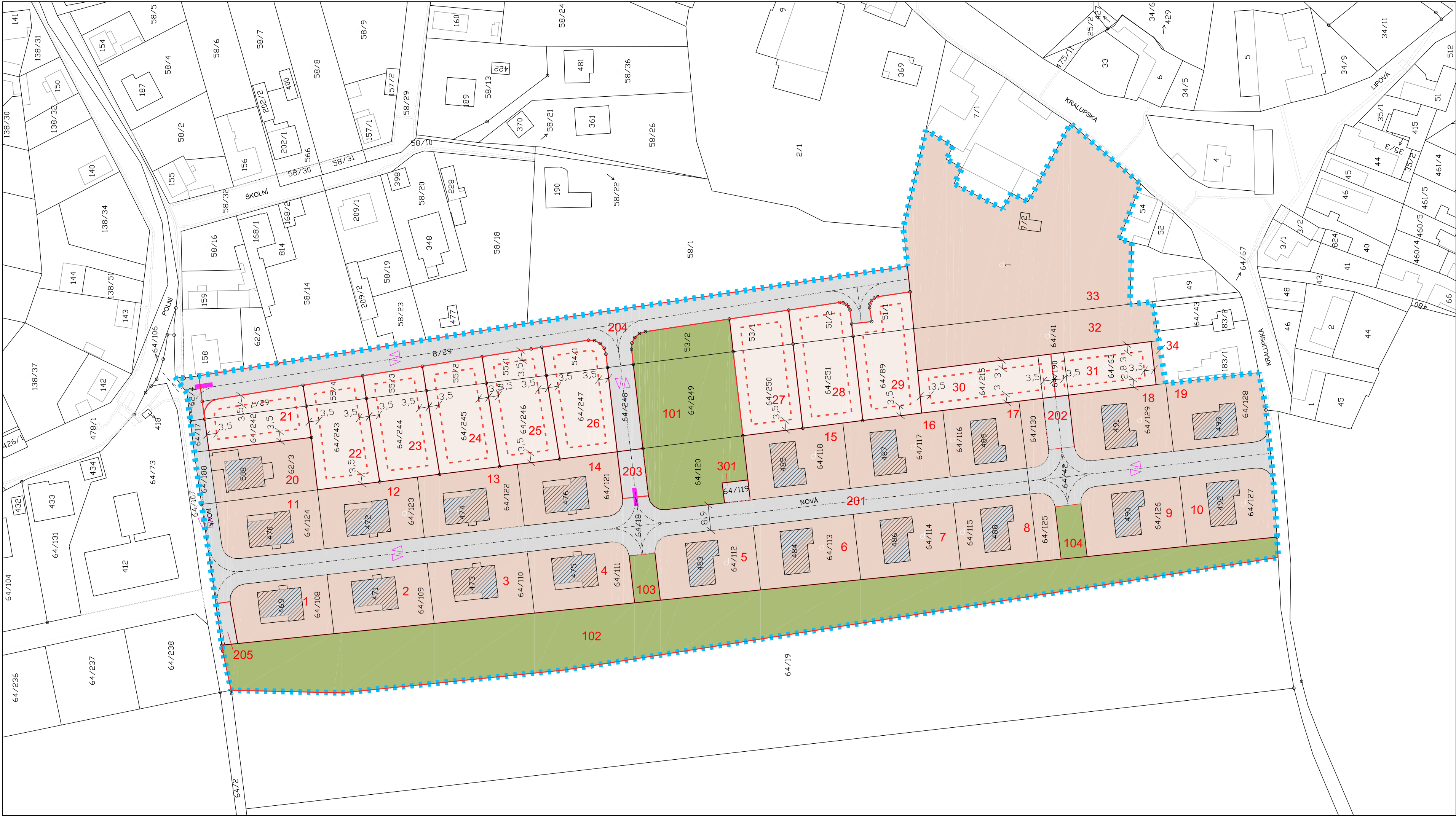
OBJEDNATEL:
JAN FILÍNSKÝ
KRALUPSKÁ 168, 277 45 ÚŽICE

ARCHITEKT:
ING.ARCH LUBOŠ PATA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 0014

VÝKRES:
SITUACE
FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ

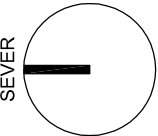
MĚŘÍTKO: Č.VÝKRESU: D 02

ZAKÁZKA: 1302 OBJEDNÁVKA: 092022 DATUM: 10.2022



- LEGENDA
- HRANICE PARCELY KN
 - ČÍSLO PARCELY KN
 - HRANICE LOKALITY 4.2
 - HRANICE POZEMKU US*
 - REGULAČNÍ ČÁRA ZÁSTAVBY
 - ČÍSLO POZEMKU US
 - POZEMKY SV STAV
 - POZEMKY SV NÁVRH US
 - POZEMKY KOMUNIKACE STAV
 - POZEMKY KOMUNIKACE US
 - POZEMKY ZV US
 - POZEMKY TI US
 - RD VLOKALITĚ 4.2 STAV
 - NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
 - SMĚR DOPRAVY
 - PROSTUPNOST DO ZELENĚ VEŘEJNÉ KRAJINNÉ

POZNÁMKY:
* HRANICE POZEMKU US* JE V SOULADU S POZEMKEM KN NEBO ZAHRNUJE VÍCE KAT. POZEMKŮ ČI JEJICH ČÁSTÍ



BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA 4.2
AKTUALIZACE 2022

POŘIZOVATEL:
OBEC ÚŽICE
NÁDRAŽNÍ 200, ÚŽICE U KRALUP N. VLT.

OBJEDNATEL:
JAN FILÍNSKÝ
KRALUPSKÁ 168, 277 45 ÚŽICE

ARCHITEKT:
ING.ARCH LUBOŠ PATA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 0014



VÝKRES:
SITUACE
URBANISTICKÁ REGULAČNÍ

MĚŘÍTKO:
1:1000

ZAKÁZKA:
1302

OBJEDNÁVKA:
092022

DATUM:
10.2022

Č.VÝKRESU:
B.04



LEGENDA

HRANICE PARCELY KN

ČÍSLO PARCELY KN

HRANICE LOKALITY 4.2

HRANICE POZEMKU US*

MK-D1S

MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE
D1 "NOVÁ" - OBYTNÁ ZÓNA STAV

MK-D1N

MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE
D1 - OBYTNÁ ZÓNA NÁVRH

OSA PROSTORU KOMUNIKACE

NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ
KOMUNIKACE

SMĚR DOPRAVY

PROSTUPNOST DO ZELENÉ
VEŘEJNÉ KRAJINNÉ

RD VLOKALITĚ 4.2 STAV

POZNÁMKY:

- HRANICE POZEMKU US* JE V SOULADU S POZEMKEM KN NEBO ZAHRNÚJE VÍCE KAT. POZEMKŮ ČI JEJICH ČÁSTÍ
- DOPRAVA V KLIDU U RODINNÝCH DOMŮ A NA VYHRAZENÝCH MÍSTECH OBYTNÉ ZÓNY

BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA 4.2 AKTUALIZACE 2022

POŘIZOVATEL:
OBEC ÚŽICE
NÁDRAŽNÍ 200, ÚŽICE U KRALUP N. VLT.

OBJEDNATEL:
JAN FILÍNSKÝ
KRALUPSKÁ 168, 277 45 ÚŽICE

ARCHITEKT:
ING.ARCH LUBOŠ PATA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 0014



VÝKRES:
SITUACE
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

MĚŘÍTKO: 1:1000	Č.VÝKRESU: B.06
ZAKÁZKA: 1302	OBJEDNÁVKA: 092022
	DATUM: 10.2022



BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA 4.2
AKTUALIZACE 2022

POŘIZOVATEL:
OBEC ÚŽICE
NÁDRAŽNÍ 200, ÚŽICE U KRALUP N. VLT.
OBJEDNATEL:
JAN FILÍNSKÝ
KRALUPSKÁ 168, 277 45 ÚŽICE
ARCHITEKT:
ING. ARCH. LUBOŠ PATA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 0014

VÝKRES:
ILUSTRACNÍ PROSTOROVÉ
VYJÁDRĚNÍ - VIZUALIZACE

MĚŘÍTKO: — Č. VÝKRESU: **B.07**
ZAKÁZKA: 1302 OBJEDNÁVKA: 102022 DATUM: 10.2022



BYDLENÍ ÚŽICE ZÁPAD

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA 4.2
AKTUALIZACE 2022

POŘIZOVATEL:
OBEC ÚŽICE
NÁDRAŽNÍ 200, ÚŽICE U KRALUP N. VLT.

OBJEDNATEL:
JAN FILÍNSKÝ
KRALUPSKÁ 168, 277 45 ÚŽICE

ARCHITEKT:
ING. ARCH. LUBOŠ PATA
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 0014

VÝKRES:
ILUSTRAČNÍ VIZUALIZACE
ZÁKRES DO FOTO

MĚŘÍTKO:

Č. VÝKRESU:

B.08

ZAKÁZKA:
1302

OBJEDNÁVKA:
102022

DATUM:
10.2022