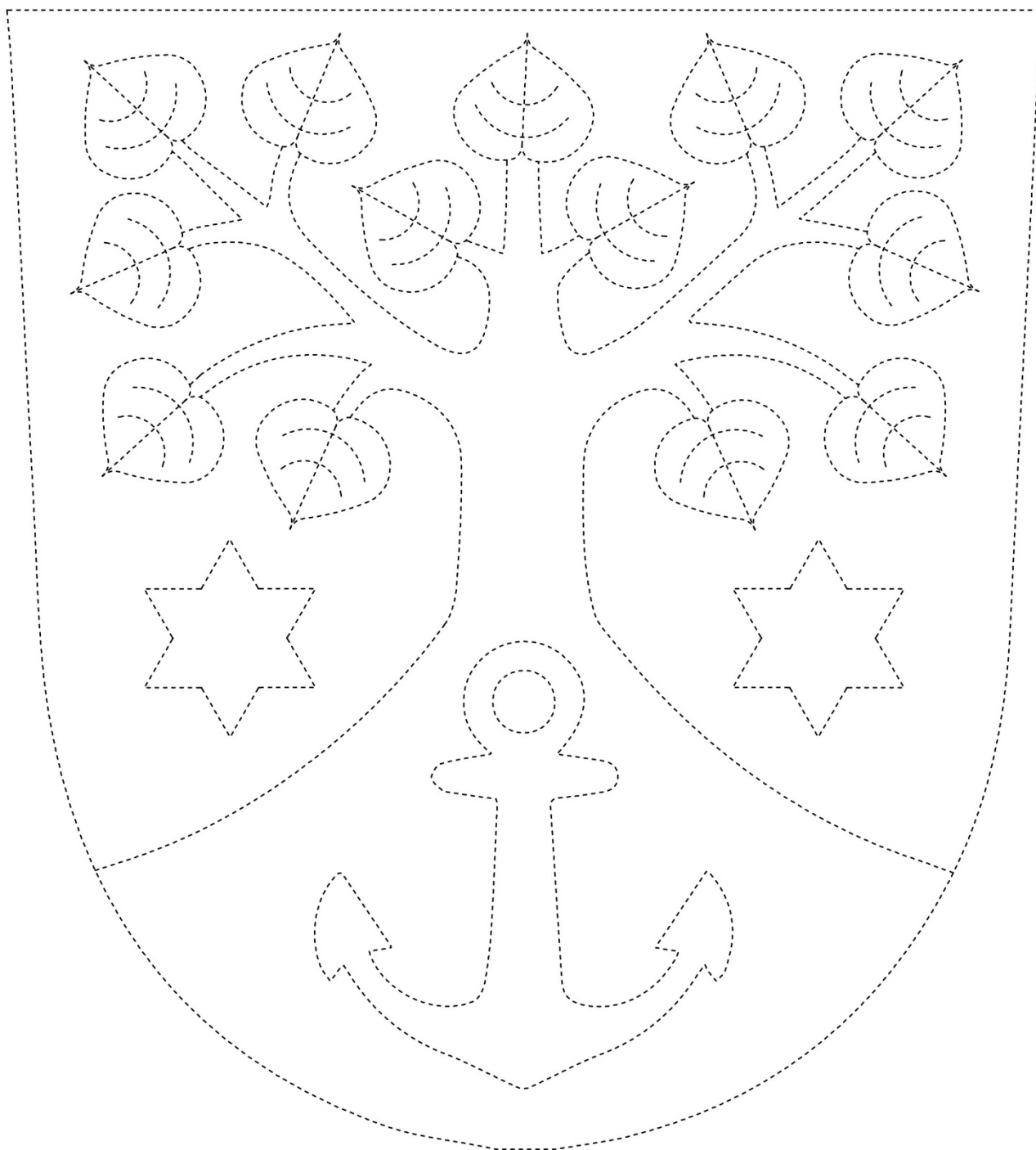




Územní plán Úholiček

textová část odůvodnění

Záznam o účinnosti	
Název územního plánu: Územní plán Úholiček	
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Úholičky usnesením č. 2/12VZ/2020 ze dne 9. března 2020 jako opatření obecné povahy č. 1/2020/OOP	
Datum nabytí účinnosti: 26.3.2020	
Pořizovatel: Obecní úřad Úholičky Oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Terezie Kořínková, starostka obce	
Podpis:	úřední razítko

Objednatel

Obec Úholičky
Náves 10
252 64 Úholičky

Pořizovatel

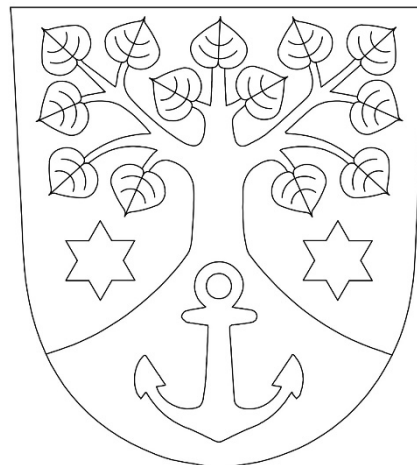
Obecní úřad Úholičky
Výkonný pořizovatel
PRISVICH s.r.o.
Ing. Ladislav Vich
IČ: 27101053

Zhotovitel**Společnost**

Ing. arch. Michal Dvořák,
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse,
Ing. arch. Pavel Grasse
U Pivovaru 239/3
779 00 Olomouc

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Pavel Grasse
autorizovaný architekt ČKA 02434
T.: +420 602 743 486
E.: grasse@atlas.cz



dvořák
+ gogolák
+ grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLMOUC

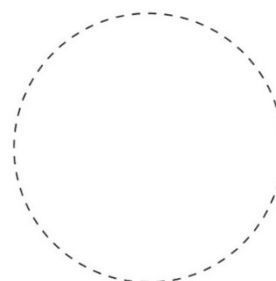
Autorský kolektiv

Ing. arch. Michal Dvořák,
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse,
Ing. arch. Pavel Grasse
Mgr. Michael Pondělíček, PhD
Ing. Petr Hrdlička

Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek

urbanismus

krajina a ÚSES
technická infrastruktura
vodní režim
doprava

**Datum**

03/2020

Obsah odůvodnění

		Úvod	
I		Koncepce komplexní zdůvodnění	
a/	Vymezení zastavěného území	Území	8
b/	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	Motivy	9
c/	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	Struktura	10
d/	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	Infrastruktura	18
e/	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně		
II		Použití komplexní zdůvodnění	
f/	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	Základní podmínky	22
		f/1	Podmínky struktury
		f/1.1	Plochy s rozdílným způsobem využití
		f/1.2	Prostorové uspořádání
		f/2	Podmínky infrastruktury
		f/2.1	Veřejná prostranství
		f/2.2	Občanské vybavení
		f/2.3	Dopravní infrastruktura
		f/2.4	Technická infrastruktura
		f/2.5	Krajinná infrastruktura
		Ostatní podmínky	84
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	Vyvlastnění	
h/	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	Předkupní právo	
i/	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	Dohoda o parcelaci	
j/	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	Územní studie	
k/	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	Regulační plán	
l/	Stanovení pořadí změn v území	Etapizace	
m/	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	Kvalifikace	

III		Širší vztahy	
n/	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	Koordinace využívání území	92
o/	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	Podněty územního plánu	93
IV		Vyhodnocení	
p/	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	Splnění zadání	94
q/	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch; dle § 53 odst. 5 písm. f) SZ	Zastavěné území a zastavitelné plochy	101
r/	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	ZPF a PUPFL	102
V		Přezkoumání	
s/		Soulad s nadřazenou ÚPD a požadavky souvisejících právních předpisů	104
	Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem; dle § 53 odst. 4 písm. a) SZ	r/1	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území; dle § 53 odst. 4 písm. b) SZ	r/2	Cíle a úkoly územního plánování
	Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů; dle § 53 odst. 4 písm. c) SZ	r/3	Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy
	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů; dle § 53 odst. 4 písm. d) SZ	r/4	Zvláštní právní předpisy
t/		Společné jednání	110
	Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání podle § 51 odst. 1 SZ	t/1	Stanoviska dotčených orgánů
		t/2	Postup pořízení územního plánu
	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí; dle § 53 odst. 5 písm. b) SZ	t/3	Vliv na udržitelný rozvoj území
	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ a sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly; dle § 53 odst. 5 písm. c) SZ	t/4	Stanovisko Krajského úřadu
u/		Řízení o územním plánu	111
		u/1	Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání
VI		Závěrečná ustanovení	
v/		Údaje územního plánu	126
w/		Zkratky	126
x/		Seznam podkladů	127

Úvod

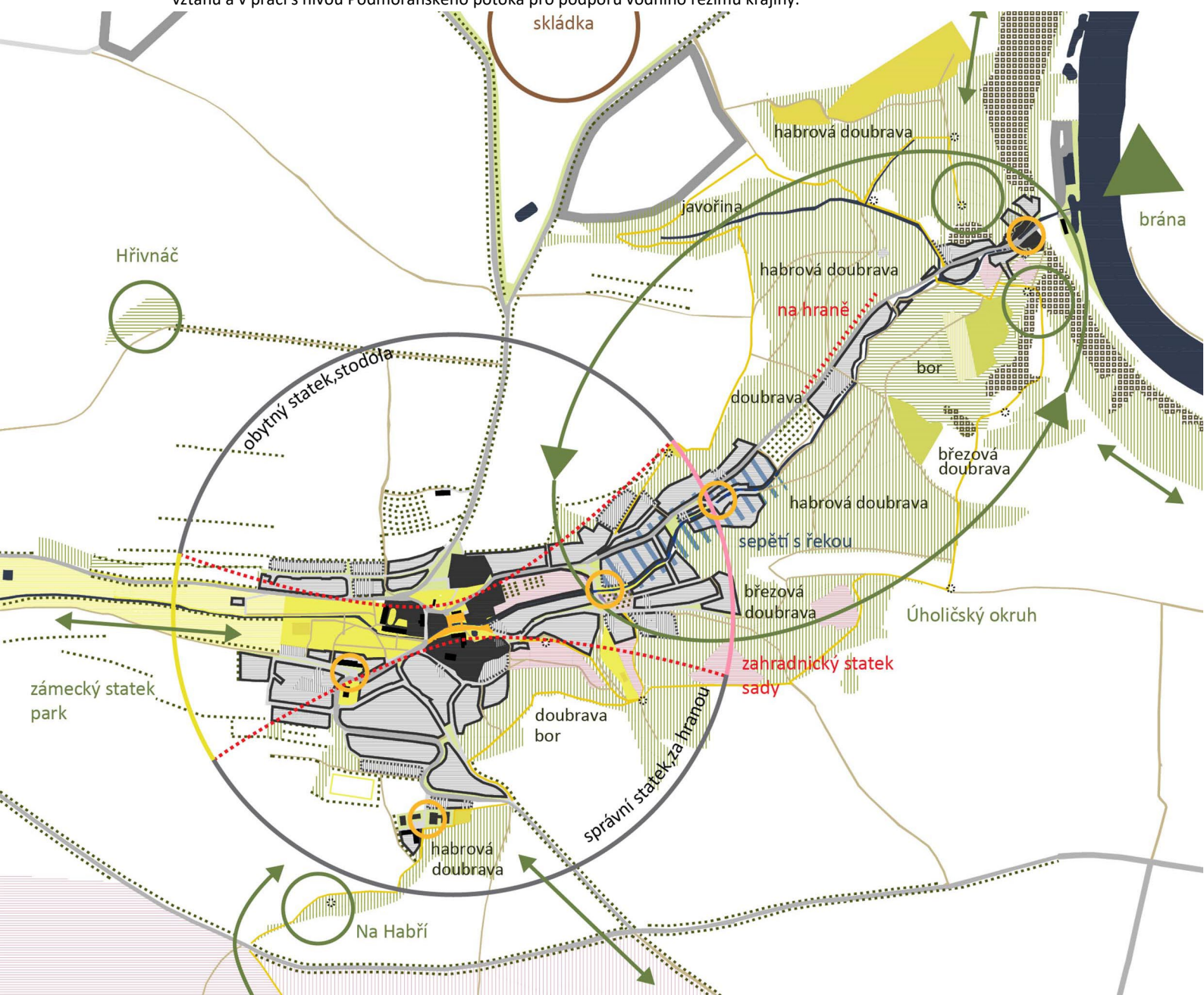
Koncepce územního plánu Úholiček a nástroje, které ji zajišťují, je výsledkem procesu od ideové soutěže, přes doporučení průzkumů a rozborů až po čtyři motivy koncepce, které se propisují celým územním plánem.

Ideová soutěž

Ideová soutěž na územní plán Úholiček nasměrovala základ koncepce územního plánu. Navrhla tři koncepční přístupy a představu směřování rozvoje Úholiček, ochrany a rozvoje jejich hodnot. Sleduje **skrytou krajinu** – Úholičky skryté v údolí a jeho morfologickou hranu vymezující dva světy – uvnitř a vně, **skrytá místa** – intenzivní vrstvení prostranství a míst v sídle a jeho okolí, a způsob, jak postupné poznávání Úholiček souvisí s jejich vnímáním, a nakonec **skrytý rozvoj**, kde definuje základní hodnoty - zámecký areál, bydlení v sousedství, zemědělství s přidanou hodnotou vzdělávání a výzkumu, krajinné prvky, napojení na Vltavu, zapojení do vyššího rekreačního celku, a základní principy - skrytost (statky, nepřekročení hrany, vrstvenatost struktury v návaznosti na morfologii, rozsah rozvojových ploch), podpora hodnot území (rekreační potenciál, tradice pěstování, místa, krajina), oživení potenciálu (doplňování struktur, lepší návaznosti s okolím).

Doporučení poroty

Porota obecně doporučila akcentování širších vztahů zejména s ohledem na spolupráci s pořizovatelem a sousedními obcemi. Dále zdůraznila potřebu řešení ekonomických aspektů obce a rozvoje dalších možností a potenciálů pro období po skončení provozu skládky. K samotnému návrhu zhotovitele porota doporučila další rozvinutí práce s vodou a nivou potoka. Doporučení poroty bylo rozvíjeno vymezením přiměřeného rozvoje sídla v kontextu širších vztahů a v práci s nivou Podmoránského potoka pro podporu vodního režimu krajiny.



8 Témat

Průzkumy a rozborů územního plánu Úholiček aktualizovaly dostupná data a informace o správním území obce a upřesnily premisy ideové soutěže ve vztahu k reálnému stavu a možnostem území. Bylo stanoveno osm témat k řešení a tří scénáře jejich vývoje – pozitivní, neutrální a negativní.

potok a řeka

kontakt s potokem, propojení břehů, ústí potoka do Vltavy, ochrana před přívalovými povodněmi

zámek a park

význam zámeckého areálu, využití zámku, využití zámeckého parku, možnost prostupnosti, návaznost na okolní aktivity v území

krajina a propojení

morfologie, ochrana krajinného rázu, práce s vodním režimem, podpora biodiverzity, ochrana zemědělské půdy, pěší, turistická a cyklistická propojení v krajině, atraktivita v krajině.

centra

hlavní centra - Náves, V Chaloupkách, Podmoráň, vedlejší centra, skrytá místa, „detail v místě, místo v sídle, sídlo v krajině a naopak“, hierarchie center a jejich vazby, využití center, místa střetávání

veřejná infrastruktura

vybavenost (školy, rekreace, kultura, obchod a služby, sociální a zdravotnické služby), doprava, vodní hospodářství, technická infrastruktura

plochy bydlení

množství rozvojových ploch (intenzivní, extenzivní), hustota obyvatel, počet obyvatel

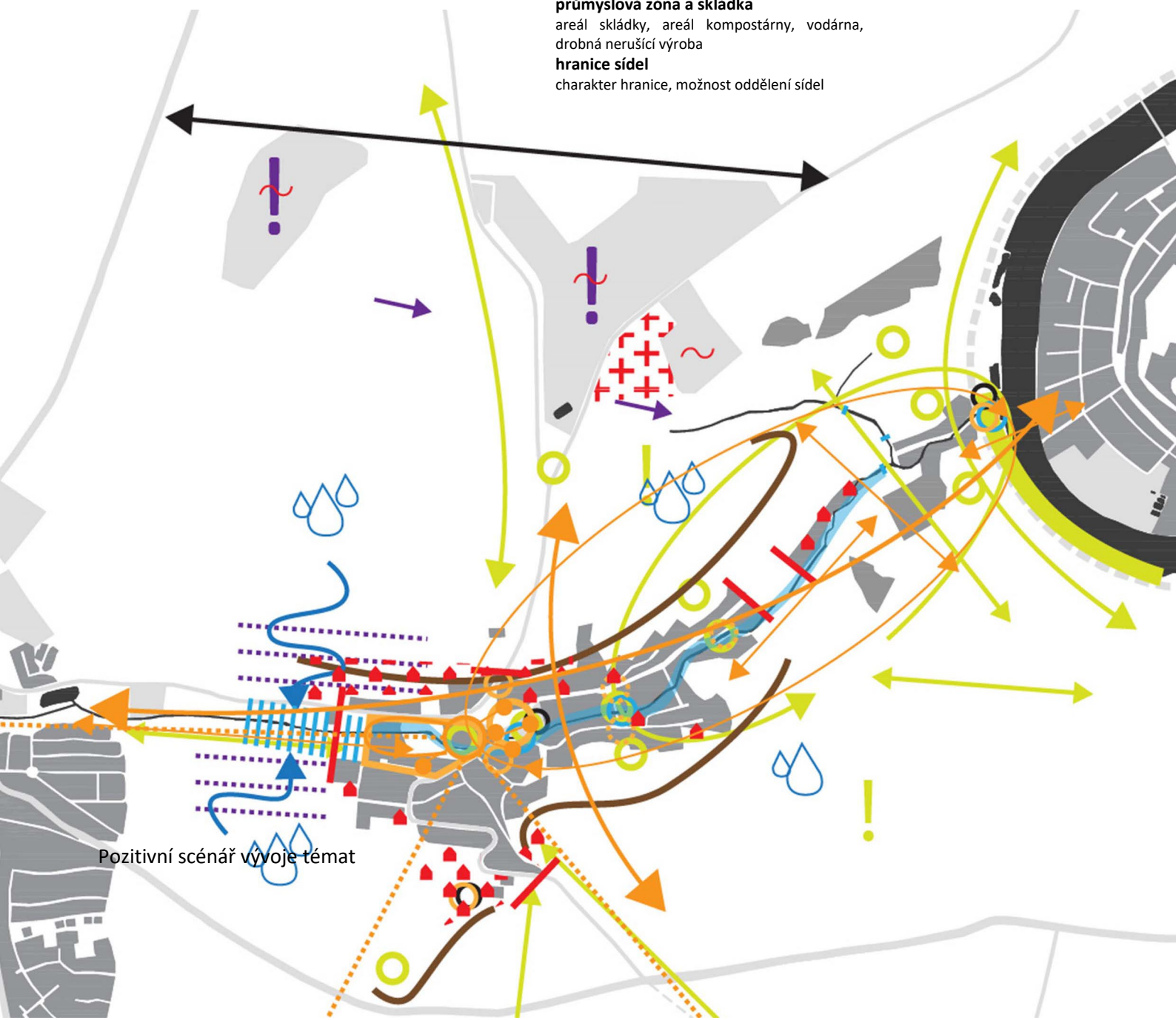
průmyslová zóna a skládka

areál skládky, areál kompostárny, vodárna, drobná neruší výroba

hranice sídel

charakter hranice, možnost oddělení sídel

Pozitivní scénář vývoje témat



I Koncepce - komplexní zdůvodnění

- .0.1 Ve větách v trpném rodě a přítomném čase je původcem děje územní plán Úholiček v celém rozsahu územního plánu.
- .0.2 Body, které jsou součástí kapitol a/, b/, c/, d/, e/ tvoří základní koncepci územního plánu a změna jejich textu vyžaduje vypracování nového územního plánu.

a/

Vymezení
zastavěného území

Území

- .1 Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 odst. 1) a 2) SZ. Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“ z mapy evidence nemovitostí z roku 1966 a dále pozemky uvedené v bodech a)-d) odst. 2) § 58 SZ.

b/

*Základní koncepce
rozvoje území obce,
ochrany a rozvoje
jeho hodnot*

Motivy

- .0 Základní koncepci územního plánu shrnují čtyři motivy. Vychází z osmi témat uvedených v úvodu a propisují se celým návrhem územního plánu. V koncepci jsou dále rozvedeny v kapitolách c/, d/, a e/.
- .1 Úholičky v zářezu Turské plošiny posilují vztah Okoře a Vltavy.
- .2 Zářez tvoří hranu údolí - rozhraní vnější volné krajiny a vnitřní krajiny sídla.
- .3 Sídlo rozvíjí charakter tří historických jader – Úholičky, V Chaloupkách a Podmoráň.
- .4 Morfologicky omezený prostor vnitřní krajiny sídla určuje možnosti jeho rozvoje.

c/

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

Struktura

- .0 Koncepce struktury určuje význam, charakter a hodnoty obce. Vyjadřuje se k uspořádání sídla i krajiny, které chápe jako nedílně provázané. Popisuje významné přírodní a lidské prvky v území a zásady jejich uspořádání.
- Jednotlivé body koncepce struktury jsou zdůvodněny níže podle motivů.
- .1 Poloha v mikroregionu Od Okoře k Vltavě a v aglomeračním okruhu hlavního města Prahy dává Úholičkám jejich význam a roli. Poloha v zářezu Turské plošiny pak jejich charakter.
- Mikroregion Od Okoře k Vltavě je dobrovolným svazkem obcí, který těží ze synergie přírodně-rekreačních i kulturních hodnot nedaleko hlavního města. Úholičky jako jeho součást mají potenciál pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.
- Obec se nachází v severozápadní části Pražské aglomerace, při levém břehu Vltavy. Toto území je historicky dlouhodobě osídleno a v současné době čelí stále trvajícím suburbanizačním tlakům. Tato poloha je předurčuje k roli příměstské, převážně obytné obce.
- Vliv suburbanizace se v širším území projevuje třemi typy rozvoje sídel. Prvním jsou velké obce, zpravidla města, na řece Vltavě s dobrými prostorovými podmínkami k rozvoji. Ta se rozvíjela dlouhodobě a pozvolna, dokážou se tak lépe vyrovnat s většími objemy nové zástavby. Druhou jsou historicky menší obce na rovině Turské plošiny, které pod vlivem suburbanizace nárazově výrazně zvětšují objem své zástavby. Třetí jsou menší obce v krajinných zářezích – údolích, které jsou omezeny přirozeně dostupným prostorem a často i nástroji ochrany přírody a krajiny a dalších hodnot. Spolu s Okoří a Úněticemi sem spadají i Úholičky. Poloha sídla v údolí je jejich základní hodnotou. Proto jsou v návrhu Úholičky určeny především k omezenému intenzivnímu a kvalitativnímu rozvoji, ne k plošnému rozvíjení do krajiny.
- Širší vztahy jsou ve správním území obce územním plánem zohledněny v návrhu uspořádání struktury sídla i krajiny. Význam a velikost obce pak zejména v koncepci rozvoje zástavby.
- .2 Výrazná morfologie zářezu Podmoránského potoka, kde se Úholičky nachází, vytváří hranu vymezující dva světy – uvnitř a vně, vnitřní krajinu sídla a vnější volnou krajinu. Jsou krajinami rozdílného charakteru, které tato hrana odděluje i spojuje.
- Hranu údolí tvoří převážně lesy, případně původní sady a zahrady a dále pokračuje remízky na svazích polí západním směrem. Výraznou hodnotou lesů je jejich bohatá druhová skladba. Součástí hrany jsou četné přírodní dominanty, z nichž nejvýznamnější je vrch Chlumec v jihozápadní části údolí, a vrchy Stříbrník a Moránské skály, které tvoří bránu údolí k řece Vltavě a významné body výhledu. Tento přírodně-rekreační potenciál se projevuje vytvářením atraktivních míst v okolí sídla, např. areál Višňovky, dětské hřiště, vyhlídky, posezení atp. Tato místa jsou součástí charakteru Úholiček a tvoří dohromady „Úholičský“ okruh aktivit sloužící jejich obyvatelům. Všechny tyto přírodní a kulturní hodnoty jsou návrhem chráněny a určeny k dalšímu rozvoji. Hrana údolí definuje rozhraní mezi vnitřní krajinou sídla, tedy zástavbou Úholiček, a vnější volnou krajinou, polní krajinou náhorní Turské plošiny. Přirozeně formuje tvar a rozsah sídla a skrývá jej v krajinném zářezu Podmoránského potoka. Hrana údolí je tak nositelkou jedinečného krajinného rázu Úholiček v kontextu mikroregionu Od Okoře k Vltavě, v okolí již neopakovatelného. Ochrana a rozvoj tohoto krajinného rázu Úholiček je předpokladem pro udržení identity obce s významným rekreačním potenciálem. Hrana údolí prochází přes lokality 05, 07, 08 a 11.
- Vnější volnou krajinu tvoří rovina Turské plošiny – severní část Pražské plošiny, zemědělsky využívaná krajina s remízky a ojedinělými vrchy. Nachází se zde převážně hodnotná orná půda, která je návrhem chráněna a nadále určena k zemědělskému využití. Ve správním území Úholiček se nachází výraznější vrchy

Hřivnáč a Na Habří – přírodně hodnotné dominanty, orientační body a atraktivní cíle v krajině. Jsou proto návrhem chráněny a určeny k vyhlášení významnými krajinnými prvky. Vnější krajině dominuje též skládka Úholičky. Je počítáno s její postupnou rekultivací. Vnější volnou krajinu tvoří lokality 06, 08 a 09.

Vnitřní krajinu sídla tvoří údolí Podmoránského potoka s obytnou zástavbou obce. Je vymezena hranou údolí Podmoránského potoka, rozhraním údolí a Pražské plošiny. Členitý tvar údolí neumožňuje pojmout celou vnitřní krajinu jedním pohledem. Do jednoho celku jej spojuje potok a ulice K Podmorání. Tvar údolí se propisuje do členitosti zástavby a veřejných prostranství. Nachází se zde různě ukrytá prostranství a místa, jejichž role a význam souvisí s postupným poznáváním Úholiček - z pohledu projíždějícího, návštěvníka a obyvatele. Tato členitost a charakter zástavby v údolí je zohledněna způsobem uspořádání struktury zástavby a veřejných prostranství. Vnitřní krajinu tvoří lokality 01-05 a 10 s přesahem do lokalit 07, 08 a 11.

Charaktery krajiny se odrážejí zejména ve vymezení lokalit a ve stanovení jejich podmínek.

Pro ochranu krajiny zářezu Podmoránského potoka jako přírodně hodnotné části území jsou vymezeny plochy změn v krajině:

K01

U Moráňských skal: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P), jelikož se jedná o registrovaný významný krajinný prvek VKP 17.

K02

Nad Chaloupkami: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK12.

K03

Nad Višňovkou I: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu ochrany stávajících lesních porostů.

K04

Nad Višňovkou II: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu ochrany stávajících lesních porostů.

K05

Biokoridor LBK 13 II: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK13 a lokálního biocentra LBC 13.

K06

Biokoridor LBK 13 III: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK13.

K07

Biokoridor LBK 13 I: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK13.

K08

Niva Podmoránského potoka: Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK9, revitalizace Podmoránského potoka a vytvoření souvislého pásu přírodně hodnotné plochy širší nivy potoka s vyšším rekreačním potenciálem mezi Úholičkami a Velkými Přílepy.

- .3 Tři původní jádra osídlení s jejich významnými prvky a osami jsou základem uspořádání sídla Úholiček. Posílené jádro při MŠ tuto kompozici dotváří.

Původní Úholičky v západní části údolí jsou největší částí sídla. Historické jádro Úholiček je centrem celé obce. Jádro tvoří soustava statků kolem původní návsi, které vymezují čtyři výseče jako čtyři hlavní charaktery zástavby Úholiček. Návrh jeho význam potvrzuje.

Západní výseč (převážně lokalita 02 Zámek) směrem od jádra začíná statkem, který se během historického vývoje stal zámkem s vlastním parkem – dnes nemovitá kulturní památka. Zámek Úholičky svým významem přesahuje obec. V souladu s dalším vybavením obce představuje potenciál pro cestovní ruch i kulturně-společenský rozvoj obce. Je proto jedním z hlavních určujících prvků struktury sídla a je vymezen jako plocha výjimečná (X).

Jižní výseč původních Úholiček (01 Úholičky, 05 Na Habří) začíná dalším významným statkem – obecním statkem č. p. 10, centrem společenského života a správy v obci. Na dvorcové uspořádání statků navazuje jižním směrem podél ulice Roztocké členitá a poté pravidelná terasovitá zástavba RD, kterou zakončuje atypicky soustava bytového domu a mateřské školky Na Habří. Potenciál jádra zde návrh potvrzuje a doplňuje okolní zástavbu.

Severní výseč (lokalita 03) tvoří obytný statek č. p. 190 dvorcového uspořádání s předprostorem do ulice Libčická a navazující linie ulic po vrstevnicích v jedné až dvou řadách RD na svahu nad zámkem a jádrem Úholiček. Zástavbu vymezují remízky.

Východní výseč (lokalita 01) je odvozená od statků č. p. 15 a 16, na které navazuje plocha zahradnictví. Výseč tvoří dvě ulice - K Podmorání a K Višňovce, které vymezují zástavbu RD ve vnitřní rovnější části údolí a na svazích.

Původní osada V Chaloupkách (lokalita 04) a navazující zástavba se nachází ve střední sevřenější části údolí podél Podmoráňského potoka, obklopená lesy. Jádro V Chaloupkách tvoří hrana rodinných domů kolem rozšířeného veřejného prostranství při potoku. Významnou příčnou osu na přechodu zástavby původních Úholiček a V Chaloupkách tvoří prostranství na křížení ulic K Višňovce, U Splavů a K Podmorání.

Podmoráň (lokalita 10) je samostatnou částí sídla v místě brány údolí k Vltavě. Strmé svahy výrazně omezily historický rozvoj, ale daly Podmorání specifický charakter intenzivní terasovité zástavby drobného měřítka. Typické jsou úzké uličky stoupající údolím k vrchům Stříbrník a na Moráňské skály a soustava mostků přes Podmoráňský potok. Jedná se o urbanisticky hodnotnou stabilizovanou zástavbu.

Návrh respektuje a rozvíjí charakter a kompozici sídla, zejména vymezením zastavitelných ploch, vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a lokalit a jejich podmínek. Jádra plánu posiluje a doplňuje vymezením veřejných prostranství hlavních a vedlejších. Charakter zástavby v obci tvoří převážně samostatné dvoupodlažní rodinné domy venkovského charakteru (např. zástavba ul. Příčná, U Studny, Nad Schody, K Podmorání) až příměstského charakteru (např. zástavba ul. Na Habří, Haškova, Pod Lesem) se šikmými střechami.

Pro ochranu a rozvíjení charakteru a kompozice obce jsou vymezeny plochy přestavby:

P02

U mateřské školy: 0,26 ha

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plochy smíšené obytné (O), hlavní, ostatní veřejné prostranství (VPH, VPO) z důvodu umožnění navrhovaného uspořádání struktury veřejných prostranství a zástavby v zastavěném území obce a návaznosti dalšího rozvoje směrem do zastavitelné plochy Z02.

P03

Nad Schody II: 0,29 ha, cca 1 RD

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plochy smíšené obytné (O). Plocha je vymezena v souvislosti s plochou Z08 za účelem přetrasování biokoridoru LBK13 a navázání zástavby na stávající strukturu.

- .4 Západním směrem od řeky se rozšiřuje údolí Podmoránského potoka a otevírá prostor pro rozvoj zástavby.

Na základě charakterů popsaných v bodě I/2.3 a možností rozvoje plán určuje další rozvoj obytné zástavby v severní a jižní části původních Úholiček. Vzhledem k roli Úholiček v rámci regionu pak tento rozvoj omezuje po postupně navazujících vrstvách a jednotlivé plochy etapizuje, aby zajistil postupný a úměrný rozvoj obce. Stávající zastavitelné plochy jsou redukovány s ohledem na prostorové možnosti, možnosti napojení, potřebu zastavitelných ploch v území, návrhový počet obyvatel a morfologické vymezení prostoru sídla hranou údolí Podmoránského potoka. Plošně nejvýraznější rozvoj v poslední etapě se předpokládá v jižní části kolem navrženého jádra při MŠ Na Habří, za předpokladu minimalizace dopadu zástavby na pohledové vazby v krajině, zejména výsadbou a charakterem zástavby podle podmínek lokality za podmínky potřebného rozvoje veřejného vybavení.

V centrální části původních Úholiček předpokládá doplnění proluk v zástavbě a její kvalitativní rozvoj a využití nezastavěných pozemků v zastavěném území v souladu s charakterem zástavby.

V části V Chaloupkách, kde nejsou prostorové podmínky pro větší rozvoj, doplňuje proluky a strukturu zástavby menšími zastavitelnými plochami. Podle charakteru lokality doplňuje i plochy sadů a přírodně-rekreačních ploch.

Podmoráň plán chápe z hlediska rozvoje jako strukturu stabilizovanou, kterou dále nerozvíjí novými zastavitelnými plochami, předpokládá však její kvalitativní rozvoj se zohledněním architektonických hodnot (měřítko, výška, proporce zástavby) a urbanistických hodnot (terasovité uspořádání zástavby s přímou vazbou na linii ulice K Podmoráni).

Produkce se v území ve větších plochách nachází pouze na rovině severně nad údolím. Nachází se zde skládka, kompostárna a vodárna Úholičky. Sem proto plán orientuje další možný plošný rozvoj produkce. Součástí obytné zástavby jsou přirozeně některé provozy produkce a služeb, které ji doplňují a neruší. Ty plán umožňuje v plochách s rozdílným způsobem využití.

Rozvoj plán určuje vymezením zastavitelných ploch, vymezením a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a etapizací změn v území.

Zastavitelné plochy jsou z převážné části převzaty z předchozího platného územního plánu sídelního útvaru Úholičky (předchozí ÚP). Jejich celkový rozsah byl zredukován s ohledem na reálné možnosti a potenciál rozvoje obce a ochranu hodnot přírody a krajiny. V předchozím ÚP bylo vymezeno cca 28,8 ha ploch bydlení, z toho cca 2,1 ha je již součástí zastavěného území. Zbývajících 26,7 ha při průměrné hustotě obyvatelstva 35 obyv./ha znamená návrhový počet 1706 obyvatel včetně stávajícího počtu obyvatel obce. Zastavitelné plochy, resp. návrhový počet obyvatel, stanovují nároky na rozvoj veřejné infrastruktury obce, zejména veřejného vybavení a systému odvádění odpadních vod. Pro vymezení zastavitelných ploch v rozsahu předchozího ÚP by musela být zajištěna zejména základní škola a další mateřské školy již pro realizaci ploch č. 1 a 3 a části ploch č. 4, 6 a 7 (v číslování dle předchozího ÚP), nikoliv pouze na plochu Z02. Nové zastavitelné plochy jsou převážně vymezeny z důvodu dílčích doplnění a uspořádání a propojení struktury. Plochy jsou podmíněné etapizací. Převzetí či nové vymezení zastavitelných ploch je zdůvodněno následovně:

Z01

U Hřiště: 2,96 ha, cca 24 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se nachází ve vazbě na zastavěné území a byla na ni již zpracována územní studie U Hřiště (04/2016).

Z02

Na Habří: 5,21 ha, cca 40 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do III. etapy rozvoje, protože se jedná o rozsáhlou rozvojovou plochu na obecních pozemcích, na ZPF I. třídy ochrany a její realizace je podmíněna výstavbou nebo zajištěním potřebné kapacity základní školy. Vzhledem k rozsahu plochy byla stanovena před její realizací podmínka zpracování a zaevidování územní studie US02.

Z03

Na Pěkné: 1,89 ha, cca 13 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu středního rozsahu v pohledově exponované poloze pod morfologickou hranou údolí Podmoráňského potoka ve vazbě na zastavěné území obce.

Z04

U Libčické: 2,32 ha, cca 15 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do III. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu středního rozsahu v pohledově exponované poloze pod morfologickou hranou údolí Podmoráňského potoka navazující na zastavěné území obce.

Z05

Nade Dvorem: 1,08 ha, cca 13 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu navazující na zastavěné území obce.

Z06

K Přílepům I: 1,07 ha, cca 9 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu navazující na zastavěné území obce.

Z07

K Přílepům II: 0,79 ha, cca 7 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu navazující na zastavitelnou plochu Z06 v I. etapě rozvoje.

Z08

Nad Schody I: 0,45 ha, cca 3 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena spolu s přetrasováním biokoridoru LBK 13 a lepším navázáním na stávající veřejná prostranství. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se jedná o menší rozvojovou plochu ve vazbě na stávající zástavbu.

Z09

V Sedlišti: 3,92 ha, smíšená výrobní (V)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu produkce, která nemá vazbu na obytnou zástavbu a její rozvoj posiluje pracovní příležitosti v obci.

Z10

U parku: 0,34 ha, cca 4 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do III. etapy rozvoje, protože se nachází z větší části na půdě I. třídy ochrany ZPF.

Z11

K Višňovce: 0,19 ha, cca 2 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla vymezena nově jako dotvoření struktury zástavby v návaznosti na ulici K Višňovce. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se nachází ve vazbě na zastavěné území a nejedná se o rozsáhlou plochu, ale zároveň souvisí s řešením navazujících veřejných prostranství v návaznosti na nástup do lokality 07 Chlumec.

Z13

Roztocká: 0,05 ha, cca 1 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se nachází ve vazbě na zastavěné území a byla na ni již zpracována územní studie U Hřiště (04/2016).

Z14 – K Podmorání I.

0,07 ha, cca 1 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla vymezena nově na požadavek obce jako dotvoření struktury zástavby v návaznosti na ulici Podmoráň. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože je vymezena ve složitých terénních podmínkách a souvisí s řešením retenčních opatření TI03 na navazujících úprav koryta Podmoráňského potoka.

Z15 – K Podmorání II.

0,07 ha, cca 1 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla vymezena nově na požadavek obce jako dotvoření struktury zástavby v návaznosti na ulici Podmoráň. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože je vymezena ve složitých terénních podmínkách a souvisí s řešením retenčních opatření TI03 a navazujících úprav koryta Podmoráňského potoka.

Vypuštěné zastavitelné plochy dle předchozího ÚP:**01 Chlumec**

7,57 ha, cca 75 RD, bydlení čisté (BČ)

Plocha se nachází na pozemcích ZPF I. třídy ochrany a v pásmu 50 m od okraje lesa. Plocha se nachází morfologicky i urbanisticky v poloze odtržené od zastavěného území obce, bez vazeb na její veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k velikosti a předpokládané kapacitě plochy si její realizace vyžaduje odpovídající občanské vybavení, které bylo nevhodně umisťováno mimo přirozená těžiště obce, což dále oslabuje sociální soudržnost obce jako celku. S ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny a na hospodářské možnosti obce v plošném i kvalitativním rozvoji je tato poloha zastavitelných ploch pro obec vyhodnocena jako nevhodná a plocha je převážně vypuštěna. Část plochy je zachována v návaznosti na stávající strukturu při ulici Nad Schody.

03 V Zahradách

2,00 ha, cca 20 RD, bydlení smíšené (BS)

Plocha se nachází na pozemcích ZPF I. třídy ochrany a v poloze morfologicky i urbanisticky odtržené od zastavěného území obce. Plocha byla v předchozím ÚP vymezena částečně v správním území obce Velké Přílepy tak, aby její část ve správním území obce Úholičky navazovala na zastavěné území obce. Obec Velké Přílepy v územním plánu tento záměr nesleduje, a proto předpoklad vymezení této plochy zůstává nenaplněn. S ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny a odtrženost od zastavěného území obce je plocha vyhodnocena jako nevhodná a je vypuštěna.

04 Krakov I (část plochy)

3,98 ha, cca 40 RD, bydlení čisté (BČ)

Plocha se částečně nachází v pásmu 50 m od okraje lesa a v ochranném pásmu nadzemního vedení VN. Plocha se částečně nachází za přirozenou morfologickou hranou údolí Podmoránského potoka vymezenou remízky a zasahuje do otevřené polní krajiny. Krajinný ráz údolí Podmoránského potoka určuje mimo jiné ukončení zástavby pod morfologickou hranou údolí. S ohledem na respektování krajinného rázu krajiny Úholiček je část plochy za morfologickou hranou vyhodnocena jako nevhodná a je vypuštěna.

07 K Přílepům (část plochy)

1,37 ha, cca 11 RD, bydlení čisté (BČ)

Plocha se částečně nachází za přirozenou morfologickou hranou údolí Podmoránského potoka vymezenou remízky, které jsou doplněním systému ÚSES, a zasahuje do otevřené polní krajiny. Krajinný ráz údolí Podmoránského potoka určuje mimo jiné ukončení zástavby pod morfologickou hranou údolí. S ohledem na respektování krajinného rázu krajiny Úholiček je část plochy za morfologickou hranou vyhodnocena jako nevhodná a je vypuštěna.

- .5 Podrobné podmínky řešení urbanistické koncepce jsou obsahem kapitoly f/1.

d/

Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Infrastruktura

- .0 Koncepce infrastruktury definuje hlavní prvky, které zajišťují obsluhu území, jejich uspořádání a dopad na okolí. Vyjadřuje se ke koncepci veřejných prostranství, občanského vybavení, dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.

Jednotlivé body koncepce infrastruktury jsou zdůvodněny níže podle motivů.

- .1 Úholičky jsou v rámci Pražské aglomerace napojeny silnicí II. třídy a železnicí mimo své správní území. Do mikroregionu Od Okoře k Vltavě se zapojují přes cyklostezky a pěší trasy. Řeka zasahuje území jako nadregionální biocentrum.

Správní území obce nedosahuje až k Vltavě, od břehu řeky je odříznuto územím Roztok a Libčic nad Vltavou. Tudy, těsně za hranicí správního území, vede významný železniční koridor Praha – Vraňany 0090 se zastávkou Úholičky. Obcí neprochází silnice vyšší třídy a hlavní spojnici silniční dopravy na Prahu a severozápad Středočeského kraje tvoří silnice II/240, která prochází přes Velké Přílepy za západní hranicí správního území obce Úholičky. Bezprostřední spádovou obcí pro Úholičky je město Roztoky, významnou roli hraje vazba na hlavní město Prahu. Další vazby v okolí představují obce Velké Přílepy, Únětice, Tursko, Libčice a na druhém břehu Vltavy přes přívod i Husinec-Řež. Významné vazby na okolí představují cyklistické trasy 0081 a 0082, vedoucí přes centrum obce, a turistické trasy, z nichž nejbližší modrá prochází přes Únětice a Velké Přílepy a červená přes Husinec-Řež na druhém břehu Vltavy. Územní plán tyto vazby respektuje a posiluje.

Územní plán posiluje vazby, především cyklistické, pěší a krajinné na přírodně rekreační osu Od Okoře k Vltavě. V rámci dokončení silničního aglomeračního okruhu a Pražského okruhu počítá s lepším napojením jak na hlavní město, tak na letiště Václava Havla.

Širší vztahy jsou ve správním území obce zohledněny zejména v řešení pěších, cyklistických propojení a dalších dopravních opatření, a v řešení návaznosti technické a krajinné infrastruktury. Význam a velikost obce se projevuje v návrhu rozvoje vybavení.

- .2 Hrana údolí je místem, kde se mění infrastruktura. Veřejná prostranství zde přechází v silnice a pěší cesty, nadřazené sítě technické infrastruktury přechází v sítě obsluhující sídlo uvnitř údolí.

Hranu tvoří tzv. „Úholičský“ okruh - naučná stezka „Rozhlédni se, člověče“ vedoucí kolem Úholiček, a navazující místa přírodně-rekreačních aktivit. Skrze ni se Úholičky zapojují do krajiny - na veřejná prostranství v sídle a pěší cesty v krajině. Hrana je zároveň páteří krajinné infrastruktury v území. Tu tvoří sestava nadregionálního biocentra NRBC1 a navazující lokální biokoridory a biocentra na jihu – lesy, sady a zahrádky, a interakční prvky – remízky na svazích údolí.

Vnější volná krajina je charakteristická nadřazenými sítěmi dopravní i technické infrastruktury. Na území Úholiček se jedná o silnice III/2407, III/2421, III/2423 a III/24013, vodovodní přivaděč, přivaděč provozní vody, elektrické vedení VN a VTL plynovod. Tyto sítě plán respektuje a chrání, jejich přeložky navrhuje pouze v omezených případech pro vymezené zastavitelné plochy.

Vnitřní krajinu sídla ovládá soustava veřejných prostranství a občanské vybavení. Dopravní infrastruktura je zde nedílnou součástí veřejných prostranství. Územní plán vymezuje také rezervu pro čističku odpadních vod mezi částí V Chaloupkách a Podmoráň, k zajištění soběstačnosti pro budoucí rozvoj zástavby.

Územní plán zajišťuje souvislou prostupnost krajinou a napojení sídla na dopravní a technickou infrastrukturu.

- .3 Tři historická jádra určují nejvýznamnější veřejná prostranství a vhodná místa pro vybavení obce. Jsou základem společenského života obce. Soustava veřejných prostranství zajišťuje obsluhu zástavby, dostupnost vybavení a společenské vazby. Sítě technické infrastruktury zajišťují odpovídající úroveň bydlení v sídle. Návrhem jejich doplnění se tato úroveň dále zvyšuje.

Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím obce je náves v historickém jádru Úholiček. Na něj je navázáno nejvýznamnější vybavení obce – obecní úřad, restaurace, multifunkční sál, prodejna. Součástí jádra Úholiček je i zámek, který z pohledu infrastruktury představuje zejména potenciál kulturního vybavení obce.

Jádro historické osady V Chaloupkách se nachází ve stejnojmenném veřejném prostranství při Podmoránském potoku. Slouží ale především jako jádro obytné zástavby a místo společenského života lokality. Na západní hraně lokality V Chaloupkách plán vymezuje další soustavu veřejných prostranství propojujících okruh kolem Úholiček, která mají výrazný potenciál rozvoje vybavení.

Podmoráň vzhledem ke své velikosti a možnostem rozvoje obsahuje pouze jedno významnější veřejné prostranství podél potoka, nicméně v jeho bezprostřední blízkosti se nachází břeh Vltavy s přívozem a železniční zastávkou, který je klíčovým přestupním bodem Úholiček.

Jako významné jádro vybavení plán potvrzuje a dotváří veřejné prostranství při mateřské škole a bytovém domě Na Habří, které doplňuje o rezervu pro základní školu. Jedná se o hlavní veřejné prostranství lokality 05 Na Habří.

- .4 Rozvoj infrastruktury je podmínkou rozvoje struktury.

Pro obsluhu a uspořádání zastavitelných ploch jsou vymezena veřejná prostranství se stanovením jejich významu a napojena na stávající síť i dále do krajiny. Tyto plochy jsou řešeny tak, aby zajistily jak dopravní napojení nové zástavby, tak zajištění potřebných sítí technické infrastruktury, které v uličním profilu sdružuje. Návrhem veřejných prostranství plán dále rozvíjí prostupnost území a řešení některých dopravních problémů, či v kombinaci s interakčními prvky řešení opatření proti erozi a retenci a odvádění srážkových vod.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny a etapizovány s ohledem na nástroje ochrany přírody a krajiny - zejména třídu ochrany ZPF, plochy PUPFL a plochy a koridory ÚSES či VKP. Návrh zohledňuje i nutné přeložky nadřazených sítí technické infrastruktury – VTL plynovod na jihu, vedení VN a průmyslového vodovodu na severní hraně zástavby. Návrh respektuje stávající řešení odvádění splaškových vod a návrhovým počtem obyvatel stanovuje i s ohledem na vázané kapacity v ČOV Velké Přílepy.

- .5 Podrobné podmínky řešení veřejné infrastruktury jsou obsahem kapitoly f/2.

e/

Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

- .0 Koncepce uspořádání krajiny definuje hlavní prvky krajinné infrastruktury, které zajišťují ochranu a rozvoj přírody a krajiny. Krajinnou infrastrukturou jsou prvky a opatření sloužící k „obsluze“ přírody, tzn. k ochraně a rozvoji přírodních složek a k vypořádání se s dopadem lidské činnosti na krajinu. Jedná se o územní systém ekologické stability, včetně interakčních prvků.

Jednotlivé body koncepce infrastruktury jsou zdůvodněny níže podle motivů.

- .1 Vltava tvoří nadregionální biocentrum NRBC1 – Údolí Vltavy, které se dotýká správního území obce a je zde dále navázáno v rámci územního systému ekologické stability. Ten prochází po hraně údolí i podél potoka dále do krajiny Turské plošiny. Územní plán plochy a koridory ÚSES respektuje, dopřesňuje a chrání. Vltava má vyhlášeno záplavové území a aktivní zónu záplavového území.
- .2 Podmoráňský potok tvoří přírodní osu údolí jako částečně funkční biokoridor LBK9-10 vedoucí podél Podmoráňského potoka, napojený na biocentrum LBC 19-1 a dále NRBC1. Územní plán zajišťuje podmínky pro další revitalizaci potoka, které posílí retenční schopnost území, ekologickou stabilitu a biodiverzitu a ochranu před přívalovými dešti. Podmoráňský potok má vyhlášeno záplavové území a aktivní zónu záplavového území.
- .3 Vztahy krajinných celků územní plán posiluje vedením prvků krajinné infrastruktury, prvků ÚSES a interakčních prvků v zastavěném území a rozvíjí provázanost veřejných prostranství a prvků krajinné infrastruktury.

Plochy sídelní zeleně jsou stabilizovány a rozvíjeny společně s rozvojem zastavitelných ploch. Veřejná prostranství jsou vybavena prvky sídelní zeleně, stromořadími a vzrostlými stromy.

- .4 Rozvoj krajinné infrastruktury je zajištěn podmínkami stabilizace funkčních a zajištění nefunkčních částí ÚSES - zejména biokoridoru LBK13 směrem na Únětice, v omezené míře LKB10 při Podmoráňském potoku v sídle. Tato síť je doplněna o síť interakčních prvků – remízky, alejí, atp., které slouží jednak k doplnění a zastoupení ÚSES, jednak podle druhu k zajištění ochrany proti erozi, přívalovým deštům a ke zvýšení biodiverzity.

Doplňující síť interakčních prvků je rozvíjena remízky, alejemi, stromořadími, i plošnými prvky celků lesní a nelesní zeleně a nivních porostů. Slouží jednak k doplnění a zastoupení ÚSES, jednak podle druhu k zajištění ochrany proti erozi, přívalovým deštům a ke zvýšení biodiverzity.

- .5 Podrobné podmínky řešení uspořádání krajiny jsou obsahem kapitoly f/2.

II Použití - komplexní zdůvodnění

- .0.0 Způsob použití územního plánu stanovuje orientaci v návrhu a zajištění posuzování podle všech stanovených zásad, podmínek, opatření a dalších nástrojů navržených k zajištění ochrany a rozvoje území. Území nelze posuzovat pouze podle části plánu, jelikož jsou všechny jeho složky provázané.

Čtení územního plánu

- .0.1 Metoda zpracování územního plánu klade důraz na co nejefektivnější využití právního rámce pro přehlednost, srozumitelnost a naplnění profesní odbornosti v územním plánování ve vazbách na charakter, potenciál, vnitřní i vnější vazby obce.

Metoda zpracování územního plánu klade velký důraz na provázanost celků I Koncepce a II Použití, z důvodů přímého propsání koncepčních motivů do podmínek využití území stanovených územním plánem.

Metoda zpracování územního plánu klade velký důraz na vyrovnaní významu nezastavěného území s významem zastavěného a zastavitelného území. To se odráží v provázání podmínek územního plánu, kde všechna území mohou být součástí charakterově jednotného celku s podmíněným prostorovým uspořádáním a zároveň synergií typů infrastruktury (rozsah veřejné prostranství - krajinná infrastruktura).

Metoda zpracování územního plánu klade velký důraz na navrácení významovosti veřejných prostranství a jejich diferenciaci. To se odráží v provázání podmínek územního plánu, kde návaznost na veřejné prostranství upravuje prostorové uspořádání zástavby (charakter zástavby) i způsob využití.

- .0.2 Územní plán je dělen na výrok (textová a grafická část) a odůvodnění (textová část odůvodnění a grafická část odůvodnění).
- .0.3 Územní plán je postaven tak, aby co nejúčelněji provedl svého uživatele celým svým obsahem a jeho části byly vzájemně provázané.

Textová část územního plánu je dělena na tyto části:

I/Koncepce,

kteřá definuje základní koncepční rámeček územního plánu v kapitolách:

a/ Vymezení zastavěného území,

kteřé vymezuje území územního plánu a jeho zastavěné území, dle I.1a) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Mimo identifikace obce slouží kapitola k vymezení výchozího bodu pro koncepci územního plánu a tím je vymezení zastavěného území obce, ktere zachycuje počáteční stav území, ke kterému se územní plán vztahuje a následně ho rozvíjí.

b/ Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

kteřé jsou základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, dle I.1b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Motivy základní koncepce jsou základními kameny územního plánu. Jsou to výroky, ktere definují v obecnosti nejdůležitější principy koncepce v spojitosti s širšími vztahy území, krajinným rámcem, sídly a rozvojem obce. Tyto body se prolínají celým územním plánem a jsou z pohledu koncepce nezaměnitelnými. Jejich dopad je obecný pro území dané obce.

- c/ Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,**
která je urbanistickou koncepcí sídel,
dle I.1c), Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Kapitola zpřesňuje motivy základní koncepce (kap. b/) v rovině urbanistické koncepce. Rovina sídel i uspořádání krajiny je tak důsledně reflektována u každého motivu a přepsána do urbanistické koncepce, která pak ovlivňuje členění území a podmínky využití ploch.
- d/ Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování,**
a
- e/ Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,**
které jsou infrastrukturní koncepcí veřejné a krajinné infrastruktury,
dle I.1d) a I.1e) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Kapitoly zpřesňují motivy základní koncepce (kap. b/) v rovině infrastrukturní koncepce. Rovina veřejné a krajinné infrastruktury je tak důsledně reflektována u každého motivu a přepsána do infrastrukturní koncepce, která pak ovlivňuje členění území a podmínky využití ploch.

II/Použití,

které stanovuje podmínky pro použití územního plánu v celcích:

Základní podmínky

v kapitolách:

- f/ Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,**
které stanovují základní podmínky pro využití ploch s ohledem na strukturu a infrastrukturu obce,
dle I.1d), I.1f) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Jsou rozděleny do bodů:
- f/1 Podmínky struktury,** které definují podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky definují strukturu - využití a formu obce do úrovně pozemku.
- f/2 Podmínky infrastruktury,** které definují podmínky pro veřejná prostranství, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, krajinnou infrastrukturu. Tyto podmínky definují infrastrukturu – služby, prostorové a krajinné funkce obce do úrovně pozemku.

Ostatní podmínky

v kapitolách:

- 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,**
které vymezují VPO, VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
dle I.1g) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Tyto podmínky zaručují nutná práva v minimálním nutném rozsahu pro zabezpečení infrastruktury obce.

- h/ Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro něž lze uplatnit předkupní právo,**
které vymezují VPO, VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo,
dle I.1h) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Tyto podmínky zaručují nutná práva v minimálním nutném rozsahu
pro zabezpečení infrastruktury obce.
- i/ Vymezení ploch, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,**
které podmiňují rozhodování ve vymezených plochách dohodou o parcelaci,
dle I.2b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Tyto podmínky usměrňují rozhodování v plochách s významovou, kapacitní nebo
koordinační zátěží.
- j/ Vymezení ploch a koridorů, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,**
které podmiňují rozhodování ve vymezených plochách územní studií,
dle I.2c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Tyto podmínky usměrňují rozhodování v plochách s významovou, kapacitní nebo
koordinační zátěží.
- k/ Vymezení ploch a koridorů, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,**
které podmiňují rozhodování ve vymezených plochách regulačním plánem,
dle I.2d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Tyto podmínky usměrňují rozhodování v plochách s významovou, kapacitní nebo
koordinační zátěží, zejména kapacitní zastavitelné plochy v území.
- l/ Stanovení pořadí změn v území,**
které stanovují pořadí změn v území,
dle I.2e) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Tyto podmínky rozvíjejí a ochraňují hodnoty obce v rovině struktury
i infrastruktury. Zamezují tak neúměrné zátěži v poměru k naplnění přiměřených
kapacit jednotlivých etap území obce z pohledu těchto dvou rovin. Jedná se
například o kontinuitu veřejných prostranství, zabezpečení základních služeb,
podporu krajinné infrastruktury a dalších.
- m/ Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb,**
které vymezují architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které
může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen
autorizovaný architekt, dle I.2f) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
Tyto podmínky odborné způsobilosti zaručují ochranu specifických hodnot obce.

III/ Závěrečná ustanovení,

- n/ Údaje územního plánu,**
o/ Pojmy,
p/ Zkratky,
jsou výčtem obecních informací, pojmů a zkratk.
Výčet obecních informací územního plánu je doplněn pro použití o definicích
pojmů s jasným výkladem jejich významu a zkratkami pro určení pojmů,
které zkracují.
- q/ Sdělení o zrušení územně plánovací dokumentace**

Grafická část přímo navazuje na textovou část:

I.a Výkres základního členění

obsahuje vymezení hranic zastavěného území, ploch přestavby, zastavitelných ploch s etapizací, nezastavěného území, upřesněné vymezené plochy dle I.4a), I.4d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Informativně jsou vymezeny lokality (základní jednotky prostorového uspořádání), struktura zástavby s architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami a plochy změn v krajině na podkladě katastrální mapy s morfologií obce.

Výkres je doplněn **schématem struktury**, které je zjednodušeným zobrazením motivů zpřesněných v úrovni struktury a **schématem infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením motivů zpřesněných v úrovni infrastruktury, dle **části I Koncepte**. Schémata tak zjednodušeně spolu s vypsáním **motivů** zobrazují koncepci územního plánu. Schémata jsou v měřítku 1:20 000.

Výkres je v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je I.a.

I.b Hlavní výkres

obsahuje vymezení lokalit (základních jednotek prostorového uspořádání), ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, části ploch pro veřejnou infrastrukturu včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní, technickou a krajinnou infrastrukturu, dle I.4b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Informativně jsou vyznačeny upřesněné vymezené plochy zastavitelných ploch a ploch přestavby s podmínkou zpracování územní studie na podkladě druhů pozemků katastrální mapy s morfologií obce.

Výkres je doplněn schématy ilustrací části **II Použití**, konkrétně kapitoly f/ s odkazy na jednotlivé části v textové části územního plánu. Tato část je určena pro okamžitou orientaci v základních podmínkách použití územního plánu. Schémata jsou bez měřítka.

Výkres je v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je I.b.

I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

obsahuje vymezení plochy veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací na podkladu veřejné infrastruktury, dle I.4c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Informativně jsou vyznačeny pozemky ve vlastnictví obce, státu a kraje ke dni vymezení zastavěného území, názvy ulic a silnic, případné plochy a koridory ve veřejném zájmu na katastrální mapy obce.

Výkres je doplněn schématem **krajinné infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením systému krajinné infrastruktury, schématem **dopravní infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením systému dopravní infrastruktury a schématem **technické infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením systému technické infrastruktury. Schémata jsou v měřítku 1:20 000.

Výkres je v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je I.c.

- 0.1 Odůvodnění územního plánu je postaveno tak, aby co nejúčelněji odůvodnilo územní plán, zároveň objasnilo koordinaci se širšími vztahy území, vyhodnotilo naplnění jednotlivých zákonných požadavků, informovalo o přezkumu pořizovatele.

Textová část odůvodnění územního plánu je dělena na části:

I Koncepce - komplexní zdůvodnění

z pohledu části I **Koncepce** textové části územního plánu odůvodňuje a vyhodnocuje celkové řešení územního plánu v jeho jednotlivých kapitolách, odůvodnění je vztaženo ke každému bodu textové části. Dále vyhodnocuje účelné využití zastavěného území a vyhodnocuje potřebu vymezení zastavitelných ploch, dle § 53 5e) a 5f) SZ.

II Použití - komplexní zdůvodnění

z pohledu kapitoly II **Použití** textové části územního plánu odůvodňuje a vyhodnocuje celkové řešení územního plánu v jeho jednotlivých kapitolách, odůvodnění je vztaženo ke každému bodu textové části.

III Širší vztahy

odůvodňují a vyhodnocují širší vztahy území obce v kapitolách:

- n/ Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,* odůvodňuje a vyhodnocuje využívání území z hlediska širších vztahů v území, koordinaci se stávající ÚPD a záměry okolních obcí, dle II.1a) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- o/ Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,* obsahují výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), a odůvodňují potřebu jejich vymezení, dle II.1c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

IV Vyhodnocení

odůvodňuje a vyhodnocuje splnění požadavků na územní plán a jeho předpokládaný vliv na území obce v kapitolách:

- p/ Vyhodnocení splnění požadavků zadání,* vyhodnocuje naplnění bodů zadání územního plánu, dle II.1b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- q/ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch; dle § 53 odst. 5 písm. f) SZ,* vyhodnocují účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch; dle § 53 odst. 5 písm. f) SZ).
- r/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,* vyhodnocují důsledky navrhnutých ploch na bilanci ZPF a PUPFL, dle II.1e) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V Přezkoumání

pořizovatel ve spolupráci se projektantem
dle § 53 1, 4, 5a), 5b), 5c), 5d) SZ

- s/ Soulad s nadřazenou ÚPD a požadavky souvisejících právních předpisů,*
dle § 53 4a, 4b), 4c), 4d) SZ.
- t/ Společné jednání,*
dle § 50 a § 51 SZ.
- u/ Řízení o územním plánu,*
dle § 53 SZ, včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a Stanoviska
krajského úřadu.

VI Závěrečná ustanovení

- v/ Údaje územního plánu,*
- w/ Zkratky,*
- x/ Seznam podkladů,*
jsou výčtem obecných informací, zkratk a podkladů.

Grafická část odůvodnění územního plánu přímo navazuje na text výkresy:

II.a Koordinační výkres,

dokumentuje koordinační soutisk všech informací výkresové části územního plánu, dle II.2a) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkres je řešen, aby co nejpřehledněji zobrazil soutisk všech informací výkresové části územního plánu. Tento výkres přímo navazuje na textovou část odůvodnění v části **I/Koncepce, komplexní zdůvodnění a II/ Použití, komplexní zdůvodnění**, které odůvodňuje zobrazením komplexní informace.

Výkres je v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je II.a.

II.b Výkres širších vztahů,

dokumentuje vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států, dle II.2b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkres je řešen na podkladě Koordinačního výkresu ZÚR Středočeského kraje v platném znění. Tento výkres přímo navazuje na textovou část odůvodnění **III Širší vztahy**. Výkres je doplněn o rozvojové plochy okolních obcí, záležitosti nadmístního významu a dokumentuje tak koordinaci v rámci širších vztahů a požadavky na úpravu ZÚR.

Výkres je v měřítku 1:100 000. Číslo výkresu je II.b.

II.c Výkres záborů půdního fondu,

dokumentuje plochy záboru ZPF převzaté z předchozího ÚP, vymezené tímto ÚP, plochy navrácení do ZPF a dále PUPFL, dle II.2c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkres je řešen na podkladě mapy tříd ochrany ZPF a jejich hranic. Pro návaznost na krajinný rámec je výkres doplněn ÚSES, interakčními prvky, druhem pozemku z katastrální mapy a morfologií krajiny. Tento výkres přímo navazuje na textovou část odůvodnění **IV/Vyhodnocení**. Výkres tak dokumentuje základní bilanci ve vztahu k hodnotné půdě a krajinnému rámci.

Výkres je v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je II.c.

f/

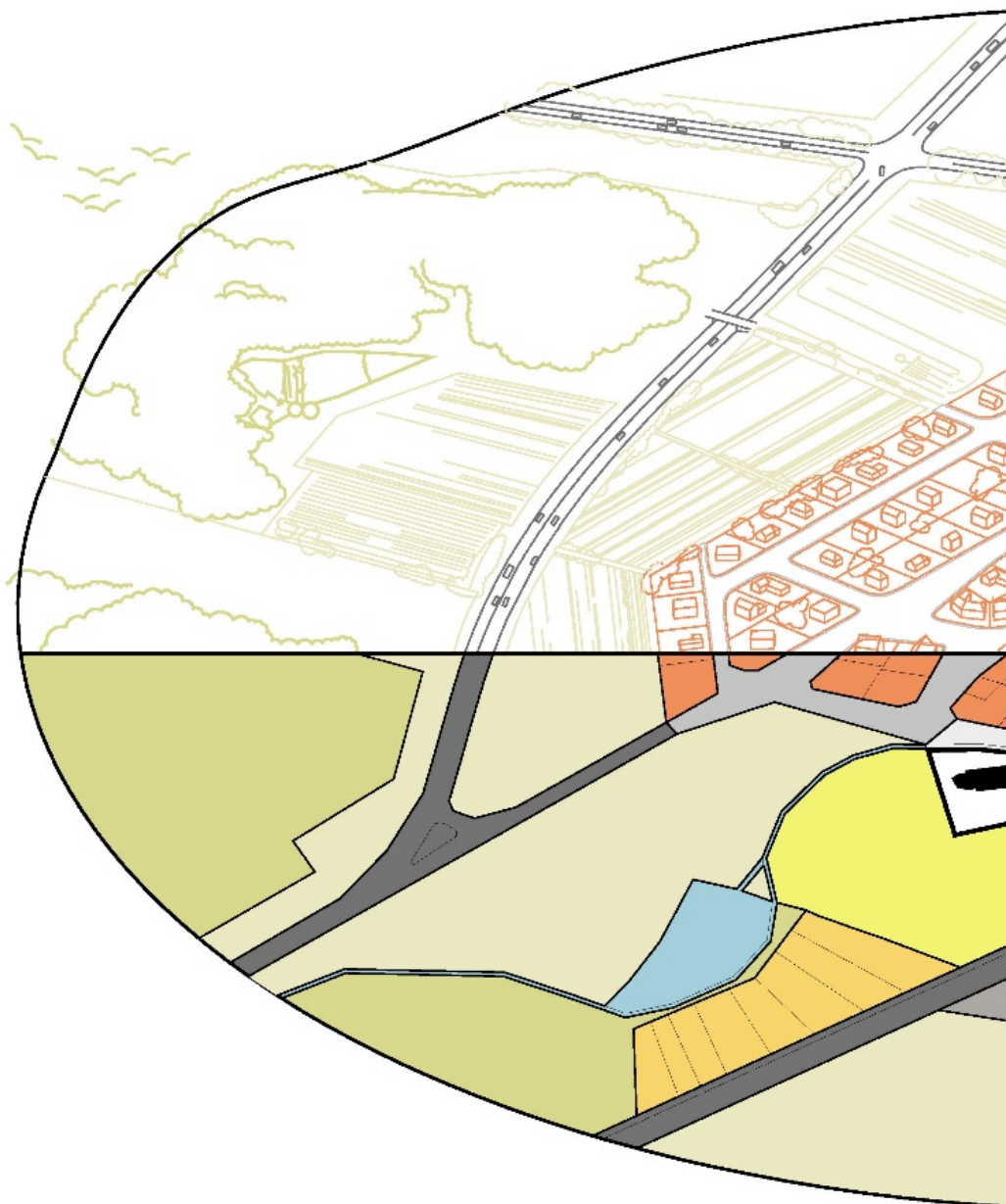
Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Základní podmínky

- .0 Kapitola popisuje základní podmínky pro využití a uspořádání ploch a prvků v území, rozdělené na podmínky struktury a infrastruktury.

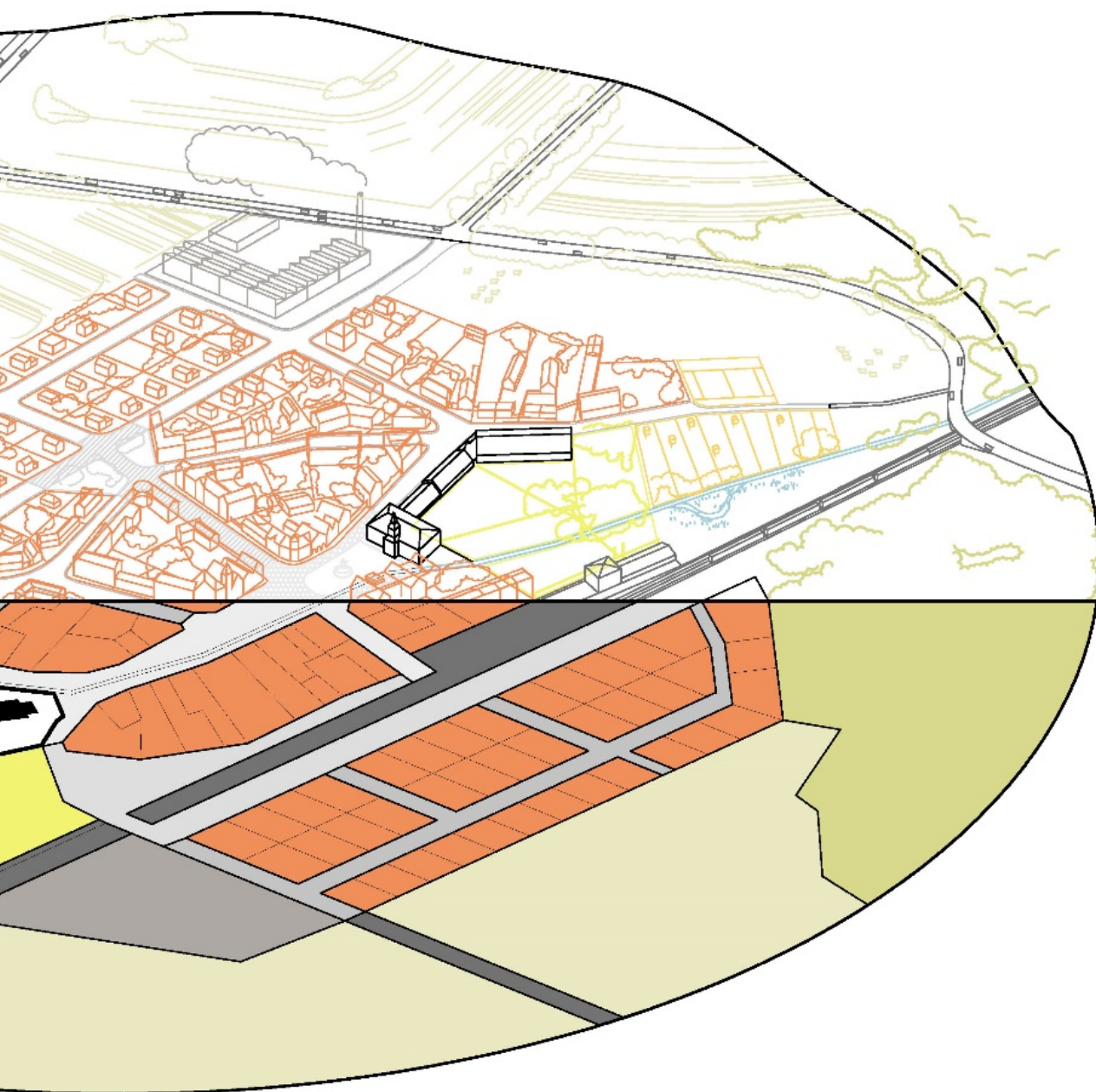
f/1**Podmínky struktury**

Strukturu území tvoří vzájemně uspořádané lidské a přírodní prvky v sídle a v krajině. Územní plán s nimi pracuje ve dvou vrstvách – ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového využití dle lokalit.



f/1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

- .0 Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití a jejich vymezení jsou navrženy tak, aby podporovaly rozvoj území a nebrzdily jej striktními podmínkami, které jsou z hlediska dynamického a pružného územního rozvoje nežádoucí. Plochy jsou v nutných detailech upřesněny podmíněně přípustným využitím s ohledem na význam, roli a charakter obce a ochranu jejích hodnot, které jsou zakotveny v části I Konceptce.



- .1 Územní plán stanovuje přípustné využití jako převažující způsob využití plochy, podmíněně přípustné využití – využití při splnění dané podmínky a ojediněle i nepřípustné využití, které je v dané ploše vyloučeno. Nepřípustné využití v celém správním území je navrženo s ohledem na ochranu území obce, její velikost a charakter. Obecné podmínky platné pro celé správní území obce zajišťují principy platné pro všechny plochy.
- .2 Plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozděleny do dvou kategorií – cesty a oblasti.
- .2.1 významné prvky

První kategorií jsou významné prvky ve struktuře – **plochy výjimečné (X)**. Jedná se o plochy v území obce natolik výjimečné, že je nutné je z hlediska jejich využití vymezit samostatným druhem plochy. Na území Úholiček se pro úroveň územního plánu jedná o areál zámku Úholičky.

Plochy výjimečné (X) jsou vymezeny podle §3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- .2.1 cesty

Kategorii zahrnují plochy chápáné jako cesty, které strukturu člení, organizují a jsou nositelem rozvojového potenciálu. Jedná se o plochy veřejných prostranství (VP), vodní (T) a dopravní (D).

Plochy veřejných prostranství (VP) jsou rozděleny na tři kategorie, podle jejich významu a dopadu na strukturu – hlavní (VP_H), vedlejší (VP_V), a ostatní (VP_O). Hlavní a vedlejší veřejná prostranství tvoří jádra obce.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny podle §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy vodní (T) zahrnují vodní plochy a toky. Jsou orientačními prvky a atraktivními cíli v krajině, utváří její reliéf.

Plochy vodní jsou vymezeny podle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy dopravní (D) zahrnují plochy pozemních komunikací, které se nachází mimo sídlo a nejsou součástí sítě veřejných prostranství, a dále pozemky dráhy. Jejich význam spočívá zejména ve spojení jednotlivých obcí a obsluze areálů v krajině.

Plochy dopravní jsou vymezeny podle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- .2.3 oblasti

Kategorii tvoří oblasti - plochy základního způsobu využití. Jedná se o plochy převážně k zastavění - plochy rekreace (R), smíšené obytné (O), smíšené výrobní (V) a převážně nezastavitelné - přírodní (P), přírodní pobytové (PB) a smíšené nezastavěného území (N). Plochy nejsou dále členěny, protože vybavení a struktura zástavby jsou zajištěny návazností na plochy veřejných prostranství popřípadě jinak specifikované plochy a podmínky lokalit.

Plochy smíšené obytné (O)

Plochy smíšené obytné jsou plochy obytné zástavby určené zejména k bydlení s odpovídajícím vybavením a nerušící výrobou, která bydlení doplňuje a posiluje pracovní příležitosti v obci.

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny podle §8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy rekreace (R)

Plochy rekreace jsou vymezeny za účelem možnosti realizace potřebného zázemí pro sport a odpočinek formou staveb, včetně možného doprovodného vybavení.

Plochy rekreace jsou vymezeny podle §5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy přírodní pobytové (PB)

Plochy přírodní pobytové jsou vymezeny za účelem zajištění funkce sídelní zeleně včetně doprovodných ekosystémových služeb a rekreace přírodního charakteru, která nevyžaduje realizaci staveb, a které nelze umísťovat do chráněných přírodních ploch jako například přírodní sportoviště, koupaliště, atp.

Plochy přírodní pobytové jsou vymezeny podle §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy přírodní (P)

Plochy přírodní jsou vymezeny z důvodu ochrany přírodně hodnotných ploch v území, nebo realizace prvků ÚSES.

Plochy dopravní jsou vymezeny podle §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené nezastavěného území (N)

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny samostatně jako plochy, které slouží k hospodaření s přírodními zdroji, např. zemědělství a více zatěžují území volné krajiny.

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny podle §17 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené výrobní (V)

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny jako plochy nejvíce zatěžující území, jedná se o plochy určené převážně k produkci, ať už výroby nebo plošně anebo kapacitně rozsáhlejšího vybavení či dopravní i technické infrastruktury, např. administrativní objekty, objekty pro výrobu a skladování, objekty pro zpracování odpadů, objekty pro ubytování, apod.

Do ploch V je zde zahrnuta plocha skládky (V_s).

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny podle §12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- .3 Podmínka návaznosti řeší vztahy území a dopad významných ploch a prostranství na strukturu. Návaznost upřesňuje podmínky využití a uspořádání pro řešené pozemky ve vztahu zejména k veřejným prostranstvím, nebo jinak specifikovaným plochám, a je podmíněna nutným stykem s hranicí určené plochy, ať už bodem či linií. Návazností územní plán umožňuje umístit vybavení podle jeho významu a zajišťuje ochranu a rozvoj charakteru, který se odvíjí od jader nebo těžišť sídla.
- 4 Vymezení žádné plochy nemůže zrušit stávající povolené využití pozemku nebo objektu. Např. pokud se v ploše přírodní pobytové nachází zkolaudovaná stavba rodinného domu pro trvalé bydlení, plocha ji nemůže zrušit ani zamezit nezbytné údržbě, není ale možné realizovat přístavbu nebo jiné rozšíření stávající stavby.

f/1.2 Prostorové uspořádání

- .1 Lokalita je část území obce vymezená na základě podobného charakteru a prostorového uspořádání. Je tak dosaženo podpory prostorového charakteru jednotlivých částí území obce.

Lokalita může být vymezená napříč zastavěným, zastavitelným a nezastavěným územím obce. Je tak docíleno komplexního vnímání prostorového charakteru části, která je uceleným celkem složeným z těchto typů území.

Podmínky dané lokality jsou stanoveny pro zástavbu i přírodní prvky a jsou děleny na dvě základní skupiny - podmínky prvků a podmínky uspořádání.

Podmínky lokality podporují (chrání hodnoty lokality), mění (definuje hodnoty vhodné k podpoře v dalším rozvoji) nebo vytváří cílový charakter (vytváří předpoklad na vznik nových hodnot) prostorového uspořádání území dle koncepce územního plánu.

Podmínky lokalit platí plošně pro celé území lokalit nebo její vymezenou část.

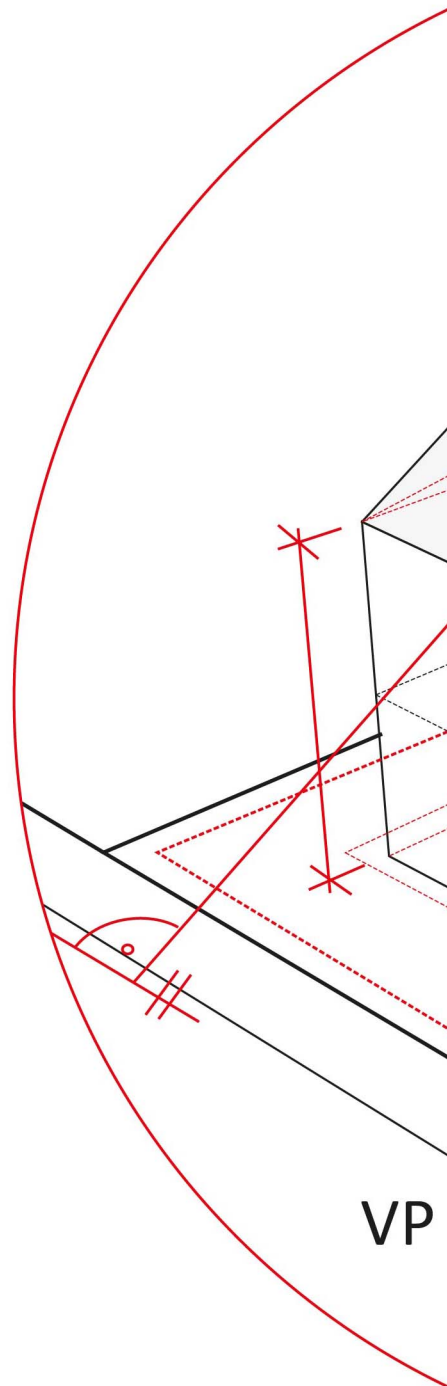
Vymezená část je vymezena návazností pozemků k ploše s rozdílným způsobem využití (dále jen PSRZV) nebo ke specificky určené ploše (např. konkrétní označení veřejného prostranství nebo jiné označené části), které mají výrazný dopad na charakter lokality i celku. Vymezené části zajišťují podmínky pro situace, které jsou v území lokality atypické.

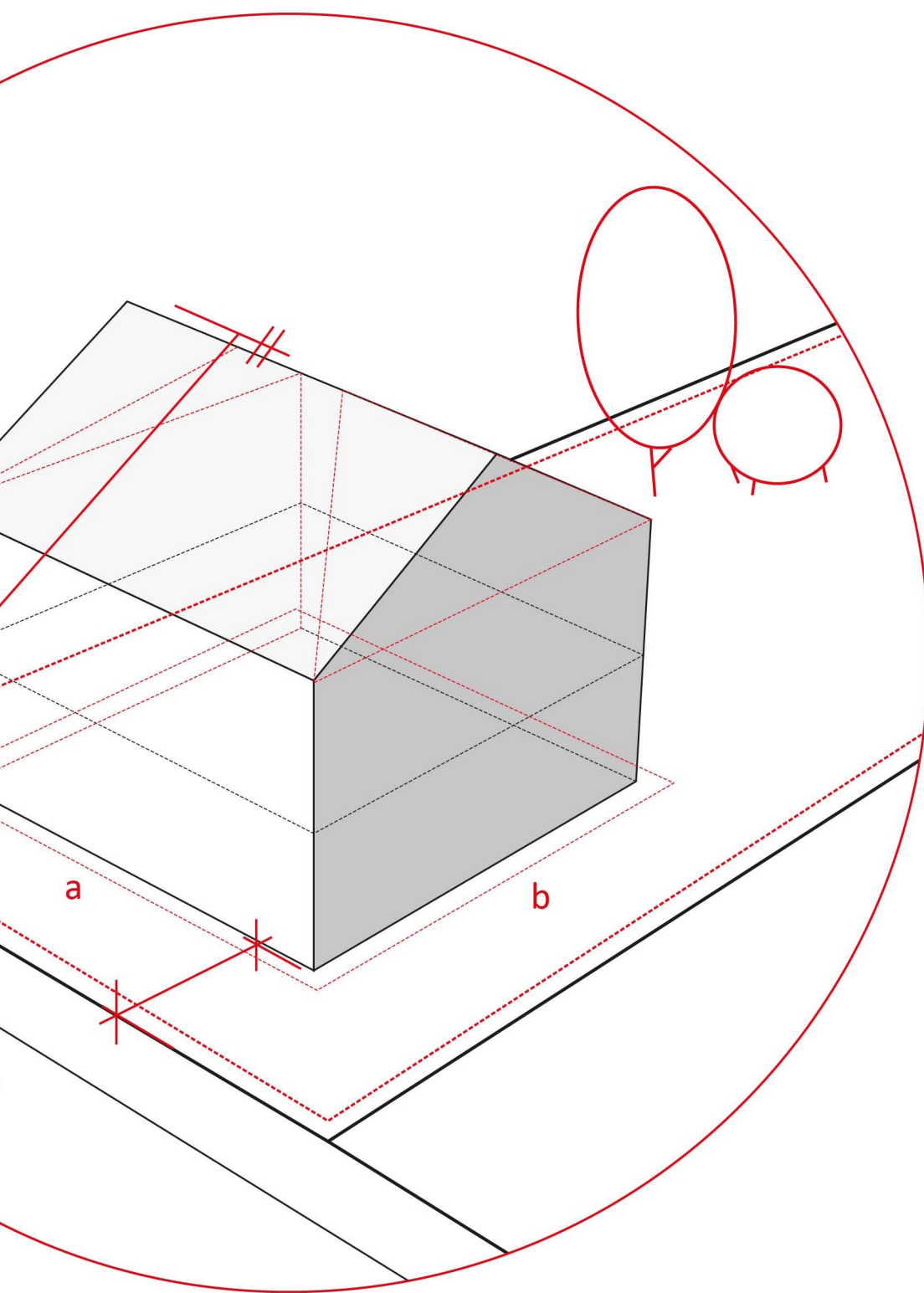
Návaznost pozemku vzniká stykem s hranicí určené plochy, ať už bodem či linií. Bodem je myšleno bodem hranice pozemku, například v rohové poloze pozemku. Linií je myšleno částí hranice pozemku, například jeho jednou stranou nebo její částí.

Návaznosti pozemku řeší vztahy území a dopad významných ploch a prostranství na strukturu v rovině možné zátěže a uspořádání vytvořené zástavbou lokality nebo současné zátěže a uspořádání. Návaznost pozemku dopřesňuje uspořádání pro dotčené pozemky ve vztahu zejména k veřejným prostranstvím, nebo jinak specifikovaným plochám.

Při návaznosti pozemku na více ploch, které mají výrazný dopad na charakter lokality i celku, platí podmínky pro nadřazenou plochu, pokud není uvedeno jinak. Pokud není návaznost specifikována, platí podmínky pro celé území lokality.

Nadřazenou plochou je k ploše veřejného prostranství ostatního (VP_O) plocha veřejného prostranství vedlejšího (VP_V), k ploše veřejného prostranství vedlejšího (VP_V) plocha veřejného prostranství hlavního (VP_H). Pravidlo je určeno například z důvodů orientace rohových pozemků významných veřejných prostranství obce, nebo orientace na významnější veřejné prostranství obce a dále z důvodů urbanistické kompozice zástavby.

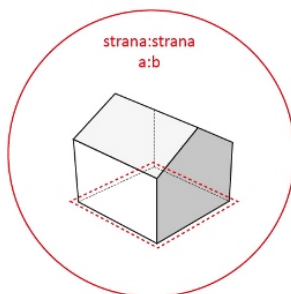




Ilustrace některých regulativů zástavby lokality s dopadem na pozemek

2.1 Podmínky prvků

Jsou definovány pro zástavbu, přírodní prvky a jejich parametry následovně:



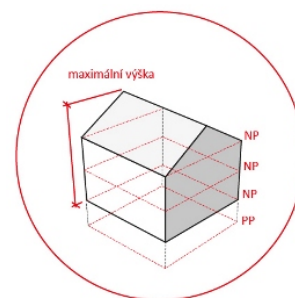
Ilustrace poměru stran
vyznačeno čárkovane

Plošné řešení zástavby – řeší poměr půdorysných stran hlavního objektu (a:b), který vytváří charakter zástavby. Jedná se o charakterovou vlastnost zástavby, kde v určitých případech převažuje nebo je typický právě daný poměr. Například se jedná o zástavbu podélného charakteru nebo čtvercového charakteru. Podmínka je definována maximálně možným nebo minimálně nutným poměrem stran.

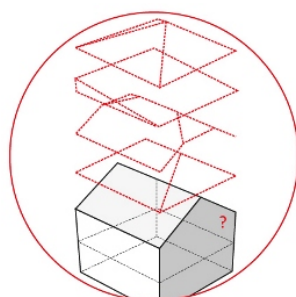
*Příklad: Plošné řešení zástavby je v dané lokalitě definováno **typický poměr stran zástavby min. 2:1**, tzn., že pokud bude menší strana hlavního objektu 6 m, musí být větší strana minimálně 12 m, případně více.*

Výškové řešení zástavby – řeší výšku zástavby a převládající tvar střešní krajiny zástavby. Výška zástavby je stanovena počtem podlaží. Počet podlaží udává počet nadzemních podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, kdy se do tohoto počtu počítá i podkroví (NP), případně podzemních podlaží (PP). Ve specifických případech může být výška podmíněna minimální nebo maximální absolutní výškou v metrech od styku nejnižšího bodu fasády s upraveným terénem.

*Příklad: Výškové řešení zástavby je v dané lokalitě definováno **max. 2NP**, tzn., že hlavní objekt může mít neomezené množství podzemních podlaží (protože jejich stanovení není uvedeno), 1 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, maximálně však 2 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství nebo 1 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství a podkroví.*



Ilustrace výpočtu NP a ukázka
absolutní výšky hlavního objektu



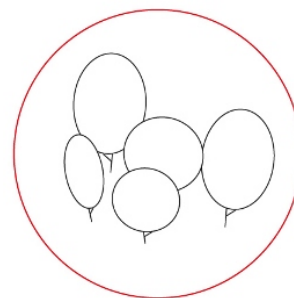
Ilustrace možných
základních typů střech

Střešní krajina zástavby je definována jako typická, rozvedena typy střech a to - sedlová, valbová, polovalbová, pultová, stanová, nebo specifická. Podmínky střešní krajiny jsou stanoveny za účelem zachování charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách a za účelem ochrany urbanistických hodnot zástavby.

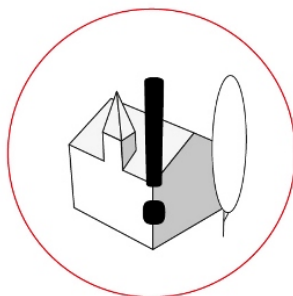
*Příklad: Výškové řešení zástavby je v dané lokalitě definováno **typická střešní krajina zástavby**, tzn., že hlavní stavba má typ střechy dle popisu typické střešní krajiny zástavby, tedy např. sedlovou a polovalbovou, případně pultovou.*

Objemové řešení přírodních prvků – řeší typ přírodního prvku a jeho parametry. Podmínka definuje typ významných přírodních prvků v dané lokalitě. Tento typ je podmínkou pro práci s daným prvkem. Prvek je definován tímto způsobem pro udržení charakteru krajiny a přírodních prvků lokality.

*Příklad: Objemové řešení přírodních prvků je v dané lokalitě definováno **skupiny dřevin** v severní části lokality, tzn., že v dané lokalitě je nutné v severní části lokality zachovat a podporovat novou výsadbu skupin dřevin.*



Ilustrace přírodního prvku



Ilustrace specifického prvku

Specifické prvky – řeší atypické prvky lokality, výrazné prvky dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek prvků. Tato podmínka vymezuje objemovou, charakterovou, vztahnou rovinu tohoto prvku k ostatním podmínkám. Jedná se například o specifické architektonické prvky (rizality, věže, nároží apod.), stavby pro zabezpečení terénních úprav a další.

*Příklad: Specifické prvky je v dané lokalitě definováno **architektonické prvky – věže, možné převýšení o maximálně 2 NP na 15% plochy hlavního objektu**, tzn., že je možné u hlavního objektu se zastavěností 1000m² (HS) na 150m² vytvořit objem s převýšením +2NP vůči hodnotě definované v části výškové řešení zástavby.*

1% - 5%
6% - 10%
11% - 20%
21% - 30%
31% - 100%

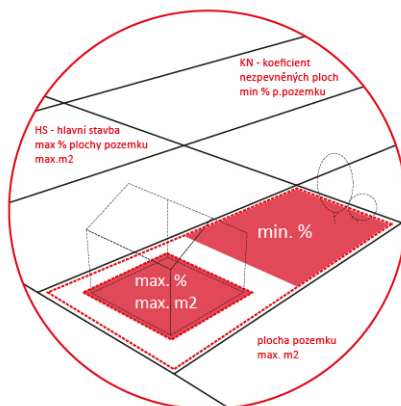




Vyhodnocení zastavěnosti
pozemků ke dni 23. 10. 2015
(zdroj dat RUIAN ČÚZK, Vyhodnocení slouží jako orientační podklad pro stanovení
podmínky zastavěnost pozemku, zastavěnost je vztažena k objektům dle platné KM)

2.2 Podmínky uspořádání:

Jsou definovány jako vztahy prvků zástavby, přírodních prvků a jejich parametrů následovně:



Ilustrace zastavěnosti pozemků, čárkovaně je vyznačen pozemek, hodnota max. % na červeném poli je HS a min. % KN

Velikost a zastavěnost pozemků zástavby – řeší velikost a zastavěnost pozemku. Tyto podmínky určují využitelnost pozemků ve vztahu k charakteru a zátěži lokality. Zátěž znamená možnost využití infrastruktury a vhodnost druhu zástavby. Tyto vztahy pak spoluurčují charakter zástavby pomocí podmínek velikosti a zastavěnosti pozemku s podílem maximální plochy k zastavění hlavní stavbou (HS) a podílem minimální nezpevněné plochy pozemku (KN), případně podílem maximální plochy k zastavění bez rozlišení staveb.

Příklad:

velikost stavebního pozemku: 1000 m², lokalita 01 Úholičky: pozemky menší 400 m² až ≤ 750 m², pozemky větší > 750 m² až ≤ 1200 m², HS_m = 0,18; HS_v = 0,10, KN_m = 0,6; KN_v = 0,65.

Maximální plocha k zastavění hlavní stavbou se spočítá:

$$HS = 0,18 \times 750 + 0,10 \times (1000 - 750) = 160 \text{ m}^2$$

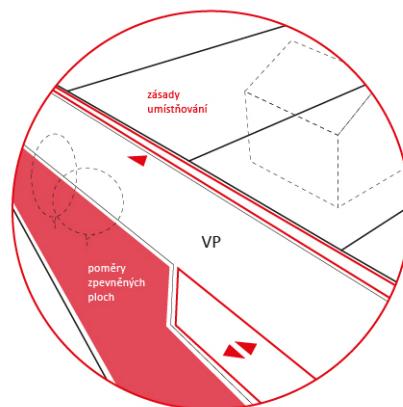
Minimální nezpevněná plocha pozemku se spočítá:

$$KN = 0,65 \times 1000 = 650 \text{ m}^2$$

Plocha mezi těmito údaji, tj. 90 m², může být využita pro ostatní stavby, případně pro zpevněné plochy, kterými jsou například komunikace, terasy, chodníky atd.

Pokud není podíl pro daný pozemek stanoven, řídí se platnými právními předpisy. Stavby vedlejší a další objekty a zpevněné plochy na pozemku jsou možné v takové míře, kterou umožňuje splnění minimálního koeficientu nezpevněných ploch.

Uspořádání prostranství – řeší obecné a specifické podmínky pro způsob řešení prostranství a jeho charakter. Specifické podmínky jsou stanoveny podle významu pro kategorii VP nebo konkrétní prostranství. Tyto vztahy spoluurčují charakter struktury definováním poměru převažujících ploch (například zpevněných nebo nezpevněných ploch) a zásadami uspořádání (například parkování).

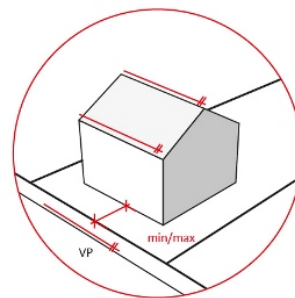


Ilustrace uspořádání prostranství, červenou plochou je vyznačeno nezpevněné prostranství, šipkou pak umístění lemů a dvousípkou parkování

Příklad: Uspořádání prostranství je v dané lokalitě definováno **převážně zpevněné plochy, převážně rozptýlené parkování**, tzn., že min 51% plochy prostranství bude zpevněné a minimálně 51% počtu parkovacích stání bude rozptýleno, tzn., že nebudou soustředěny na jednom místě, ale v menších počtech rozděleny ve veřejném prostranství (např. není možné vytvořit souvislý parkovací pruh), není specifikovaný typ VP, proto se podmínka vztahuje na všechny plochy VP.

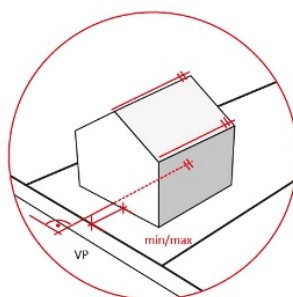
Uspořádání zástavby – řeší uspořádání zástavby ve vztahu k veřejným prostranstvím i ostatní zástavbě. Tyto vztahy spoluurčují charakter zástavby stanovením orientace na plochu veřejného prostranství (kVP, sVP), vzdálenosti od plochy veřejného prostranství a formy zástavby.

Příklad: Orientace na plochu veřejného prostranství je stanovena orientací poměrově delší strany nebo hřebenu bud' k veřejnému prostranství (kVP, dle ilustrace) nebo podélně s veřejným prostranstvím (sVP, dle ilustrace). Pokud je pro pozemek stanovena orientace kVP i sVP, nebo navazuje na plochu veřejného prostranství, která mu obě polohy umožňují, lze orientovat zástavbu oběma způsoby. Pokud pro pozemek není stanovena orientace, lze zástavbu orientovat libovolným směrem.



Ilustrace uspořádání zástavby pozemku sVP

Příklad: Uspořádání zástavby je v dané lokalitě definováno sVP, tzn., že hlavní objekt pozemku musí být orientován podélně s veřejným prostranstvím ulice.



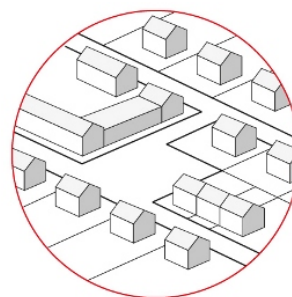
Ilustrace uspořádání zástavby pozemku kVP

Maximální vzdálenost hlavní stavby od plochy veřejného prostranství je určena dle navazující sousední, případně okolní zástavby v lokalitě. Měří se od hranice navazující plochy veřejného prostranství. Doporučená max. vzdálenost hlavní stavby od plochy VP je uvedena v kartách lokalit f/1.2.4.

Příklad: V dané lokalitě je na sousedních pozemcích vzdálenost hlavní stavby od VP 7 a 5 m. V lokalitě je stanovena doporučená max. vzdálenost od VP 6 m. Hlavní stavba na předmětném pozemku má danou max. vzdálenost od veřejného prostranství mezi 5 až 7 m, optimálně 6 m.

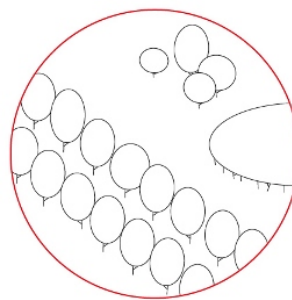
Forma zástavby určuje typologii zástavby, a to buď jako zástavbu samostatnou (zástavba jednotlivými objekty), skupinovou (zástavba dvojicemi a trojicemi objektů), řadovou (zástavba řadou objektů – tj. více než třemi), blokem/dvorcem (zástavba tvořící převážně kompaktní skupiny domů kolem vnitřního prostranství).

Příklad: Uspořádání zástavby je v dané lokalitě stanoveno řadová zástavba není dovolena, tzn., že hlavní stavby zástavby nemůžou vytvářet řadovou zástavbu.



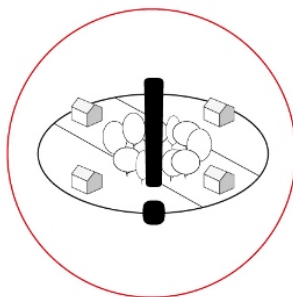
Ilustrace uspořádání zástavby a její různé typologie

Uspořádání přírodních prvků – řeší uspořádání přírodních prvků a jeho parametry. Podmínka definuje uspořádání významných přírodních prvků v dané lokalitě. Toto uspořádání je podmínkou pro práci s umístováním prvků ve vztahu k ostatním prvkům a morfologii lokality. Uspořádání je definováno tímto způsobem pro udržení charakteru krajiny a přírodních prvků lokality a uspořádání kulturní krajiny.



Ilustrace uspořádání přírodních prvků a jejich různé typologie

*Příklad: Uspořádání přírodních prvků je v dané lokalitě definováno **stromořadí/aleje podél cest**, tzn., že při umístování přírodních prvků je nutné vytvářet stromořadí nebo aleje v blízkosti cest.*



Ilustrace specifického prvku

Specifické uspořádání – řeší atypické uspořádání lokality, výrazné uspořádání dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek uspořádání. Tato podmínka vymezuje vztahovou i vztahovou rovinu tohoto uspořádání k ostatním podmínkám.

*Příklad: Specifické uspořádání je v dané lokalitě definováno **specifické terasovité uspořádání**, tzn., že při vytváření zástavby ve spojitosti s přírodními prvky je nutné dbát dodržení terasovitého uspořádání okolního charakteru.*

- .3.1 Zkratky jednotlivých jevů jsou uvedeny pro přehlednost jednotlivých podmínek prvků a uspořádání.
- .3.2 Podmínky prvků platí pouze pro hlavní stavbu a podmínky uspořádání platí pouze pro pozemky určené pro hlavní stavbu proto, aby byl zachován a rozvíjen charakter zástavby lokality, ale zároveň bylo maximálně umožněno individuální využití pozemků. Otevřená hřiště a sportoviště mají jiné provozní nároky než obytná zástavba, proto se podmínky prvků a podmínky uspořádání použijí přiměřeně.

Podmínka, že pokud je část pozemku umístěna v ploše přírodní, přírodní pobytové nebo smíšené nezastavěného území, tato část pozemku není zohledněna při výpočtu maximální plochy k zastavění hlavní stavbou (HS) a minimální nepevněné plochy pozemku (KN) je stanovena s ohledem na zabránění možnosti uměle zvyšovat kapacitu zastavitelné plochy na úkor záboru nezastavitelných ploch.

Podmínka, že v zastavěném území mimo plochy přestavby se minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu použije přiměřeně, je stanovena s ohledem na různorodost pozemků v zastavěném území, která by mohla vést v jednotlivých případech k nevyužitelnosti zastavitelných ploch.

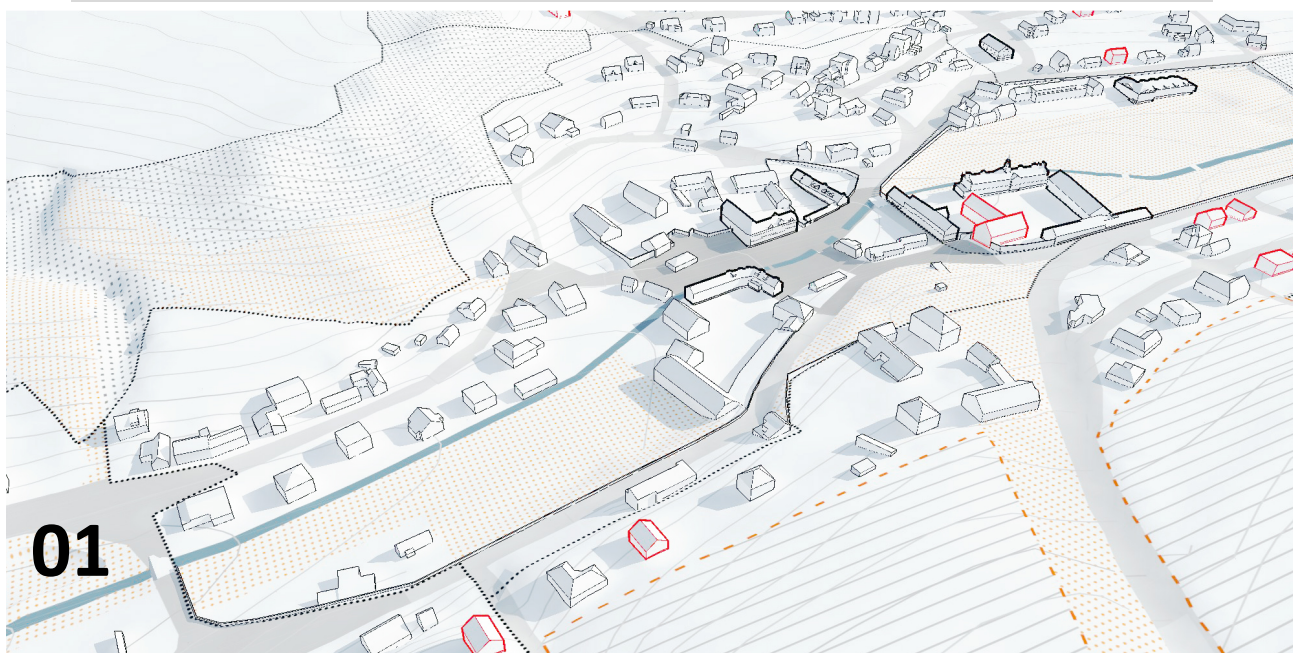
Limitní velikosti pozemků pro umístění hlavní stavby a pro výpočet zastavěnosti pozemků zástavby jsou stanoveny s ohledem na udržení a rozvoj charakteru struktury pozemků zástavby a zamezení nepřiměřeně plošně rozsáhlé zástavby.

Podmínky vztažené k ploše veřejných prostranství mohou být upřesněny a doplněny v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo územní studie, s ohledem na předpoklad upřesnění prostorového uspořádání dle aktuálních potřeb v území u ploch bez dopadu na celkovou koncepci území.

Podmínka umísťování zástavby pouze na pozemcích s návazností na plochu veřejných prostranství, jejíž součástí je silnice nebo místní komunikace III. třídy je stanovena s ohledem na zamezení umísťování zástavby v návaznosti na plochu veřejných prostranství, jejíž součástí je pouze pěší nebo cyklo komunikace.

Podmínka, že u staveb o 1NP není povolena charakterově nevhodná střešní krajina zástavby, je stanovena s ohledem na zamezení realizace zástavby, která neodpovídá charakteru zástavby obce ani archetypu z hlediska vývoje zástavby obce.

- .3.3 Specifické podmínky jsou z důvodu přehlednosti uvedeny v tabulce s grafickým rozlišením.
- .4 Popis lokality, zdůvodnění jejich vymezení a řešení v územním plánu je uvedeno pro jednotlivé lokality následovně:



Úholičky

Historické jádro Úholiček se statky kolem původní návsi – centra obce.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle jádra obce a navazující zástavby RD v morfologicky ohraničené části údolí. Území je ohraničené zámeckým areálem ze západu, lesy z jihovýchodu a volně přechází do zástavby Na Habří, Nad Zámekem i v Chaloupkách. Sousedí s lokalitami 02, 03, 04, 05 a 07.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby lokality udávají podélné objekty statků – obytných a hospodářských objektů historického jádra, na které navazují solitérní rodinné domy různorodého plošného řešení.

Kvůli ochraně charakteru urbanisticky hodnotného jádra je navržena regulace poměru stran min. 2:1 pro plochy navazující na veřejné prostranství hlavní (VP_H) návsi.

Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. přízemím a podkrovím, samotné historické jádro tvoří objekty o 2NP s podkrovím. Výrazný charakter střešní krajiny, zejména v historickém jádru, udávají střechy převážně šikmé - sedlové nebo polovalbové, u rodinných domů výjimečně ploché.

S ohledem na charakter zástavby jsou stanoveny podmínky regulativ maximálně 2NP, pouze v historickém jádru v návaznosti na veřejné prostranství hlavní (VP_H) je umožněna zástavba 3NP (tzn. i 2NP + podkroví), aby byl podpořen jejich potenciál k využití občanským i komerčním vybavením. U staveb o 1NP není povolena stanová střecha, aby se zamezilo vzniku bungalovů v rozporu s požadovaným charakterem obce. Hodnotný charakter střešní krajiny jádra obce je chráněn podmínkou typické střešní krajiny zástavby, tedy sedlové a polovalbové střechy v plochách navazujících na VP_H.

Ve zbývajících částí lokality je doporučeno dodržování šikmých střech k podpoření a rozvoji charakteru zástavby sídla.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství.

Přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby, není zde proto stanovena žádná podmínka.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Lokalita, zejména historická zástavba, je typicky doplněna o specifické architektonické objemové prvky, jednoduchého tvarování, jako jsou rizality, věže, výrazná nároží aj.

Pro architektonické prvky je stanovena podmínka objemových prvků pomáhajících charakteru zástavby, bez historizujících detailů. Provedení by mělo být umírněné a odpovídající venkovskému a příměstskému charakteru obce.

Jsou doporučeny tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků

Obvyklá míra velikosti pozemků je kolem 800 m², s typickou zastavěností 10-20%, výjimku tvoří větší pozemky historických statků s vyšší zastavěností. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 96 o ZP HS cca 100 m² na pozemku cca 850 m². Pro historické jádro je to např. statek č.p. 10 o ZP cca 1000 m², z toho HS 500 m² na pozemku cca 1900 m².

Pro celou lokalitu je stanoven maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) 0,18 a pro větší pozemky (> 750 m² až ≤ 1200 m²) 0,10 tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 180 m² při 2NP, která je stanovena jako maximální pro udržení charakteru zástavby obce o dané velikosti s drobnější venkovskou a příměstskou zástavbou v omezeném prostoru údolí. Minimální koeficient nezpevněných ploch 0,6 u menších pozemků a 0,65 u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v obci. Pro plochy navazující na VP_H a VP_V jsou podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků bez omezení, aby byla umožněna typická zástavba statků a dvorců.

Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavěnosti pozemků v lokalitě.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství zde tvoří náves jako veřejné prostranství hlavní a navazující část ulice K Višňovce jako veřejné prostranství vedlejší, spojené uliční sítí veřejných prostranství ostatních. Charakter prostranství udává typický nezpevněný zatravněný lem, často doplněný o odvodňovací příkopy podél komunikace. Výrazným charakterovým prvkem Návesi (VP_H) je Podmoráňský potok, s otevřeným korytem, na které navazují nezpevněné břehy se vzrostlými stromy. Náves tvoří z větší části zpevněné plochy. Páteř lokality tvoří ulice Roztocká, s nedokončeným chodníkem po jedné straně.

Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství a pro VP_V dodržení převažujícího rozsahu zpevněných ploch a charakteru okolí Podmoráňského potoka respektováním jeho otevřeného koryta lemovaného nezpevněnými plochami a stromořadím. Pro ulici k Višňovce je stanoveno umísťovat pojízdné plochy v minimálních nutných rozměrech a preferovat nezpevněné plochy pro zajištění venkovského charakteru prostranství.

Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).

Uspořádání zástavby

Charakter zástavby udává dvorcové uspořádání statků historického jádra a navazující solitérní RD v zahradách, které jsou svým hřebenem či delší stranou zpravidla kolmo, nebo podél hrany veřejného prostranství.

V lokalitě je obecně stanovena podmínka orientace kVP i sVP, umožňující různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství. Výjimku tvoří zástavba statků navazujících na VP_H, které mají respektovat orientaci HS sVP a typické dvorcové uspořádání pro udržení charakteru historického jádra.

Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.

Uspořádání přírodních prvků

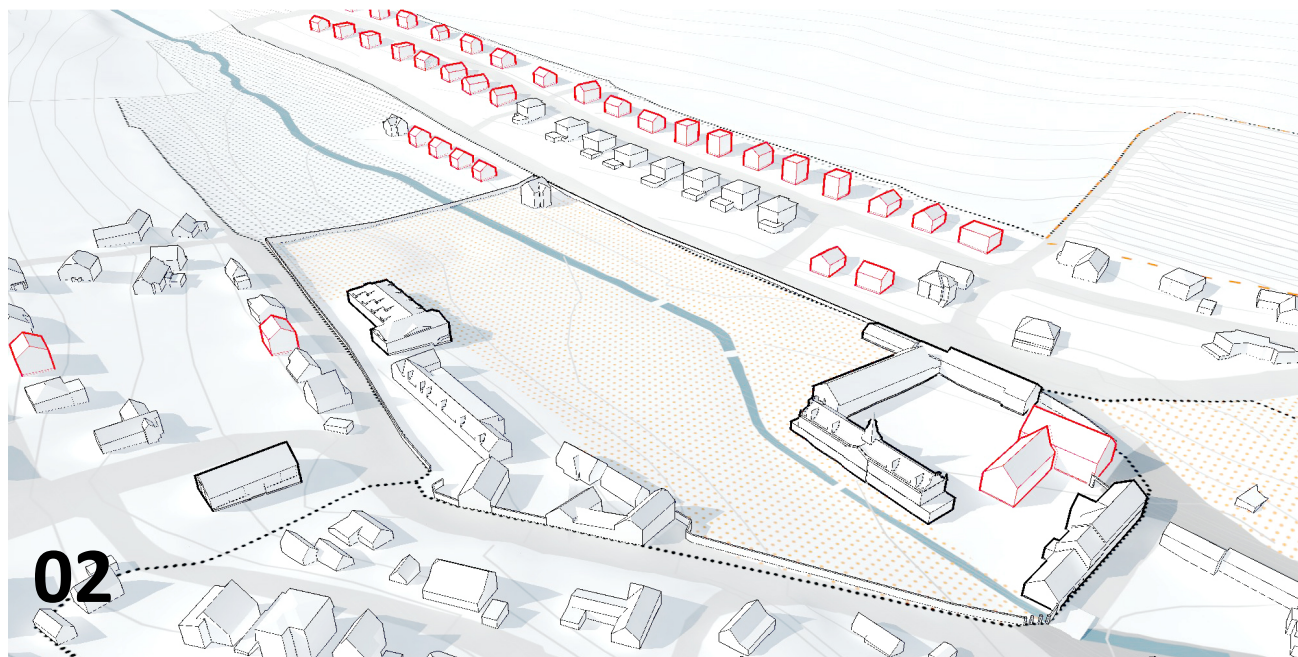
Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, v ploše bývalého zahradnictví, do lokality zasahují též zalesněné části svahů údolí jako součást pozemků domů či statků. Potok lemuje nepravidelné stromořadí.

Podmínky stanovují udržení pokrytí svahů lesními porosty a břehu Podmoráňského potoka se stromořadím k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality a navazujících nezpevněných ploch pro doplnění míst ke každodennímu pobytu a rekreaci i setkávání.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

V lokalitě se nevyskytuje jiné specifické uspořádání.



Zámek

Areál zámku Úholičky a prostoru nivy Podmoráňského potoka.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle areálu zámku, který obíhá ulice Roztocká, až po nivu potoka ke k.ú. Velké Přílepy. Sousedí s lokalitami 01, 03 a 05.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Zámecký areál tvoří podlouhlé obdélné objekty zámku a navazujících hospodářských budov bývalého statku a podlouhlé objekty vymezující hranu zámeckého parku vůči obci.

Pro udržení výše uvedeného charakteru je stanovena podmínka poměru stran min. 2:1. Zastavitelná plocha Z10 je bez omezení, jelikož se jedná o solitérní rodinné domy vymykající se typické zástavbě lokality.

Je doporučeno plošné řešení rodinných domů čtvercového až obdélného tvaru v souladu s charakterem existující zástavby i navazující zástavby v lokalitě 03 Nad Zámkem.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří objekty o 2 NP s podkrovím. Výrazný charakter střešní krajiny udávají střechy šikmé - sedlové nebo polovalbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena výška zástavby 3NP, umožňující i 2NP + podkroví a možnost umístění odpovídajícího vybavení v areálu. Hodnotný charakter střešní krajiny zámeckého areálu je chráněn podmínkou typické střešní krajiny zástavby, tedy sedlové a polovalbové střechy. V ploše Z10 je stanovena výška zástavby 2NP s ohledem na polohu na okraji obce.

Je doporučeno využívání střešní krytiny odpovídající proporci a barevným řešením stávající střešní krajiny zámeckého areálu.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy ve formě zámeckého parku v anglickém stylu, s navazující nivou Podmoráňského potoka.

Pro plochu PB v zámeckém areálu je stanovena podmínka udržení charakteru anglického parku s důrazem na průhledy. Objemové řešení pro část nivy potoka není stanoveno, souvisí s přirozeným uspořádáním kolem toku a využitím vhodných dřevin.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

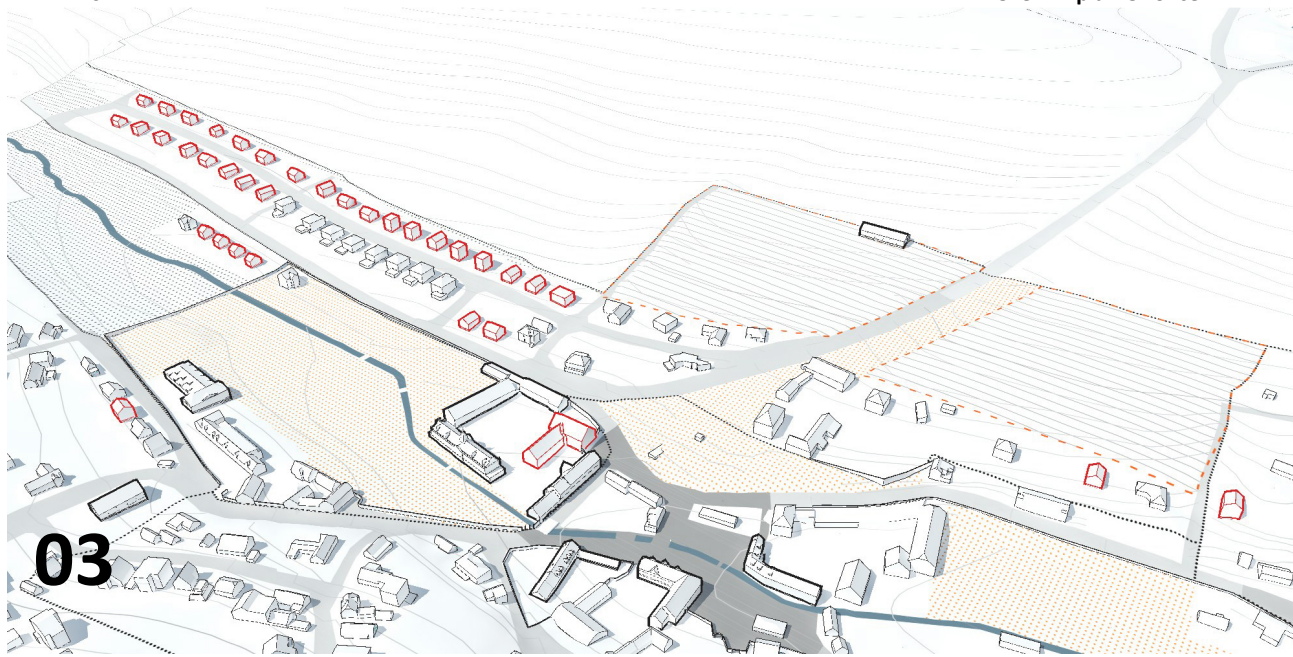
Dominantním prvkem je věž zámku a vikýře na objektech zámku, bývalých laboratořích a bývalého obecního úřadu. Ostatní objekty jsou jednoduše pojaté hospodářské a obytné stavby.

Pro případná retenční opatření je stanovena podmínka jejich jemné terénní modelace v souladu s přírodním charakterem lokality a jejího okolí. Podmínky specifických prvků nejsou stanoveny pro architektonické prvky, které jsou chráněny institutem nemovité kulturní památky.

Je doporučeno v uspořádání přírodních i dalších prvků v areálu respektovat pohledové vazby na zámek a jeho výrazné architektonické prvky. Jsou doporučeny tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků	Lokalitu tvoří stabilizované pozemky zámeckého areálu a navazujících objektů. Výjimku tvoří pozemek RD č.p. 203 o ZP HS cca 100 m² na pozemku cca 900 m² v západní části, na který navazuje zastavitelná plocha Z10. Podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků nejsou pro lokalitu mimo plochu Z10 stanoveny, jelikož se jedná o stabilizované území. Pro plochu Z10 je stanoven maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 600 m²) 0,18 tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 110 m² při 2NP, která je stanovena jako maximální pro udržení charakteru zástavby na okraji obce. Minimální koeficient nezpevněných ploch 0,75 zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrady na okraji obce. Je doporučeno rozvíjet stávající objekty a doplňovat je v souladu s hodnotným prostředím zámeckého areálu.
Uspořádání prostranství	Do lokality zasahují veřejná prostranství navazujícího sídla, zejména části ulice Roztocká se zatravněným okrajem nezpevněným lemem s částečně realizovaným chodníkem. Podmínky uspořádání jsou stanoveny pro udržení charakteru prostranství s nezpevněným lemem. Je doporučeno použití materiálu povrchů veřejného prostranství v souladu s charakterem historického jádra obce.
Uspořádání zástavby	Zástavbu lokality tvoří bývalý statek dvorcového uspořádání s dominantou zámku po jižní straně a objekty lemující podélně veřejné prostranství – ulici Roztockou. Charakter zástavby mimo zámek udávají objekty orientované podél veřejného prostranství. V lokalitě je obecně stanovena podmínka orientace HS sVP pro udržení stávajícího charakteru. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP dle navazující zástavby, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno dodržet max. vzdálenost HS k VP 6 m. Výjimku tvoří dvorcové uspořádání pro plochu X objektů zámeckého areálu. Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě.
Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány do podoby zámeckého parku v anglickém stylu s navazující nivou potoka. Podél potoka se nachází vzrostlé stromy ve formě stromořadí, stejně jako podél ulice Roztocké. V lokalitě se dále nachází remízky vedené souběžně s potokem a mezilehlé nivní louky a navazující pole. Podmínky stanovují umístění a respektování skupin dřevin podél terénních zlomů a zářezů a pěších cest k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality. Pro břeh Podmoráňského potoka je stanovena podmínka rozvoje stromořadí a navazujících nezpevněných ploch pro doplnění míst ke každodennímu pobytu a rekreaci i setkávání a udržení charakteru lokality. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytují jiná specifická uspořádání, počítá se s úpravou okolí potoka, jeho meandrování. Je stanovena podmínka respektování meandrování potoka v západní části lokality. Je doporučeno provádět úpravu břehů přírodním a přírodě blízkým způsobem a umísťovat tůň a slepá ramena pouze podle možností toku a spíše jako následek přirozených rozlivů.



Nad Zámkem

Rozvojová lokalita doplňuje současnou vilovou zástavbu na terasách nad zámkem.

Vymezení

Lokalita je vymezena jako svah se zástavbou nad zámeckým areálem, ohraničený remízky ze severu, ulicí Roztockou z jihu a přecházející do Úholiček. Na západě končí k.ú. Velké Přílepy. Sousedí s lokalitami 01, 02, 04, a 08.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udává původní statek při historickém jádru a navazující skupiny převážně současných rodinných domů. Objekty mají různorodou škálu plošného řešení – čtvercové, obdélné, tvaru L aj.

Plošné řešení vzhledem k různorodosti zástavby není podmíněno.

Je doporučeno volit plošné řešení v souladu s terénními podmínkami.

Výškové řešení zástavby

Charakter zástavby tvoří převážně objekty o 2 NP s různorodou skladbou střech – ploché, sedlové i stanové. Objekty ve svahu mají většinou částečně zapuštěné 1PP. Výjimku tvoří jednopodlažní hospodářské objekty a některé přízemní rodinné domy.

S ohledem na požadovaný charakter zástavby je navržen regulativ maximálně 2NP. U staveb o 1NP není povolena stanová střecha, aby se zamezilo vzniku bungalovů. Vzhledem k různorodosti střešní krajiny není střešní krajina zástavby podmíněna.

Je doporučeno volit výškové řešení s ohledem na pohledově exponovaný svah nad zámeckým parkem.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství a remízků a stromořadí s mezilehlými lučními porosty.

Přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby, není zde proto stanovena žádná podmínka.

Je doporučeno využívat místních dřevin.

Specifické prvky

Pro lokalitu jsou typické terénní úpravy zahrad ve svahu, řešené zde převážně svahováním a schody, ve východní části spíše opěrnými zdmi. Tvarové řešení objektů je různorodé, hmoty jsou převážně jednoduché bez vikýřů, rizalitů aj. specifických prvků.

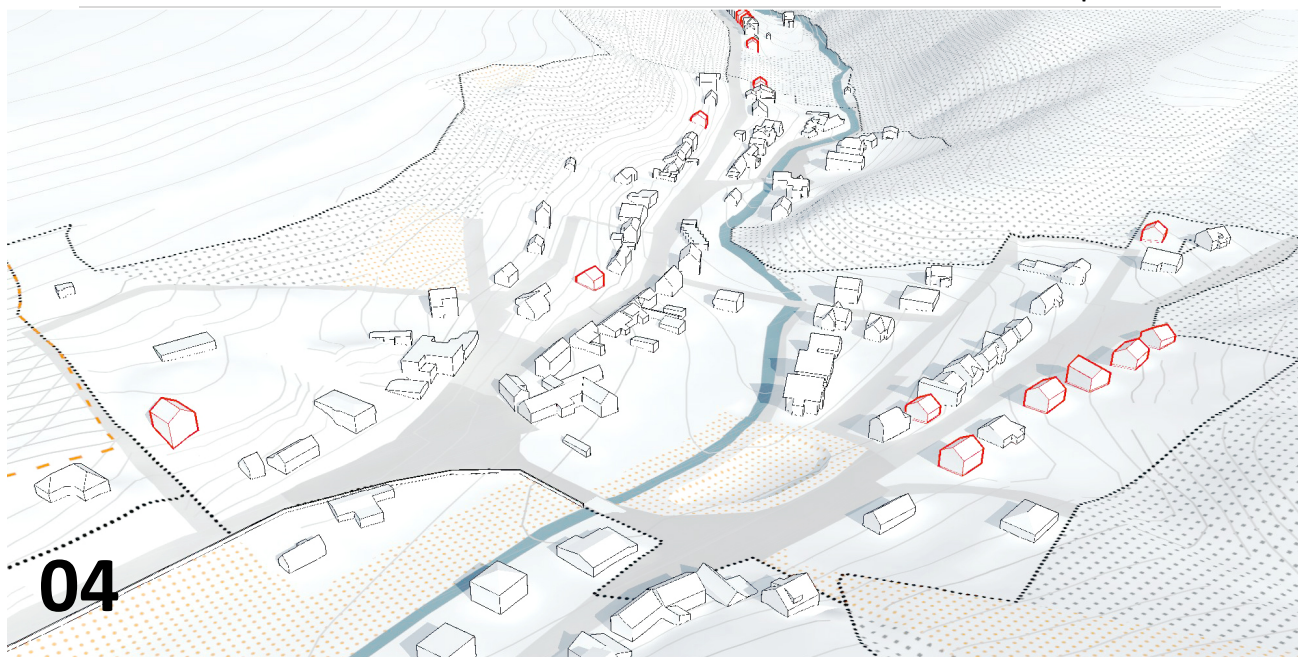
Pohledovou dominantu tvoří hospodářský objekt stodoly parc. č. 58. Je stanovena podmínka zachování jeho objemového řešení s ohledem na ochranu charakteristické stavební dominanty obce.

Vzhledem k jednoduchému hmotovému řešení a různorodosti zástavby nejsou stanoveny další podmínky specifických prvků.

Je doporučeno doplňovat specifické prvky umírněně a s ohledem na jednoduchý charakter zástavby. Jsou doporučeny tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků	V lokalitě se vyskytují pozemky o obvyklé míře od cca 500 do 1000m², podle možností umístění na svahu. Typická zastavěnost se pohybuje kolem 20%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 234 o ZP HS cca 140 m² na pozemku cca 950 m². Pro lokalitu je stanoven min. pozemek 800m² při nové parcelaci a maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) 0,18 a pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1200 m²) 0,06 tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 160m² při 2NP, která je stanovena jako maximální pro udržení charakteru zástavby obce o dané velikosti s drobnější venkovskou a příměstskou zástavbou v omezeném prostoru údolí. Minimální koeficient nezepevněných ploch 0,7 u menších pozemků a 0,75 u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodní blízký charakter zahrad v obci. Je doporučena parcelace s ohledem na terénní podmínky a umožnění rovnoměrného rozmístění pozemků.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství zde tvoří zejména ulice po vrstevnicích – Bezejmenná, Nade Dvorem, Roztocká a ulicí vedoucí do svahu, Libčická. Typický je nezepevněný lem prostranství a stromořadí v hlavních ulicích Roztocká, Libčická. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezepevněného lemu prostranství, svahů přednostně bez opěrných zdí a nesdruženého parkování. Pro ulice Roztocká a Libčická je stanovena podmínka respektování a rozvoje stromořadí, pro udržení jejich charakteru. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).
Uspořádání zástavby	Charakter zástavby tvoří převážně solitérní rodinné domy na terasách na svahu, rozvíjející se západně a východně od historického statku, uspořádaného do typického dvorce obytných a hospodářských staveb. Obytnou část do historického jádra tvoří nový objekt z 20. století. Objekty jsou orientované podélně či kolmo k veřejnému prostranství. V lokalitě je obecně stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP dle navazující zástavby, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno dodržet max. vzdálenost HS k VP 6 m. Není povolena řadová zástavba s ohledem na exponovanou polohu svahu nad obcí. Je doporučeno objekty umísťovat rovnoměrně a s ohledem na pohledově exponovanou polohu.
Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách či stromořadí v ulicích, skupiny dřevin jako remízky, na terénních zlomech a v zářezích a v blízkosti pěších tras. Podmínky stanovují umístění a respektování skupin dřevin podél terénních zlomů a zářezů a pěších cest k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytují jiná specifická uspořádání.



V Chaloupkách

Jádro bývalé osady V Chaloupkách a vilová zástavba na Podmoráňském potoku.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle zástavby ve střední části údolí, ohraničené lesy a přecházející do původních Úholiček. Sousedí s lokalitami 01, 03, 07, 08 a 10.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně solitérní rodinné domy, výjimečně dvojdomy, s různorodým plošným řešením, nachází se zde objekty čtvercového, obdélného i atypického půdorysu.

S ohledem na různorodost zástavby nejsou stanoveny podmínky plošného řešení.

Je doporučeno reagovat na okolní zástavbu v konkrétních částech lokality a přizpůsobovat plošné řešení možnostem pozemku a uličnímu profilu.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. přízemím a podkrovím. Výjimečně se vyskytují objekty o 2 NP s podkrovím, případně s 2NP s podkrovím s částečně zapuštěným přízemím, a to zejména v místech, kde se objekt vypořádává se terénem. Charakter střešní krajiny tvoří zejména šikmé sedlové střechy, ojediněle střechy ploché, valbové, polovalbové či stanové.

S ohledem na udržení charakteru zástavby je navržen regulativ maximálně 2NP. U staveb o 1NP není povolena stanová střecha, aby se zamezilo vzniku bungalovů. Vzhledem k různorodosti zástavby a poloze v rámci obce nejsou stanoveny podmínky pro střešní krajinu zástavby.

V lokalitě je doporučeno používat šikmé sedlové střechy.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství, typické jsou v této lokalitě původní i nové sady. Výrazným prvkem je Podmoráňský potok s typicky přírodním korytem.

Pro koryto Podmoráňského potoka je stanovena podmínka jeho přírodního charakteru, aby bylo zabráněno úpravám břehů mimo stávající charakter. Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby, nejsou tedy pro ně stanoveny další podmínky.

Je doporučeno využívat místních dřevin.

Specifické prvky

V lokalitě se vyskytuje převážně hmotově jednodušší zástavba, bez výrazných architektonických prvků, pracuje se zejména s rizality, místy s vikýři. Typické prvky jsou opěrné zdi jako řešení pozemků ve svahu, které často dotváří uliční profil veřejných prostranství. Dalším specifickým prvkem je dětské hřiště s houpačkou v místě bývalého přírodního divadla.

Charakter lokality je posílen podmínkou, která vyjímá stavby pro zabezpečení terénu z výpočtu zastavěnosti pozemků. Pro případná retenční opatření je stanovena podmínka jejich jemné terénní modelace v souladu s přírodním charakterem lokality a jejího okolí.

Je doporučeno dodržovat stávající materiálové řešení opěrných zdí a tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků

V lokalitě se vyskytují pozemky o obvyklé míře cca 500 - 900 m², větší pozemky se pak vyskytují zejména v okrajových polohách údolí při hranici s lesem. Typická zastavěnost je 10-20%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 207 o ZP HS cca 100 m² na pozemku cca 600 m².

Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 800 m² při nové parcelaci a maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) 0,16 a pro větší pozemky (> 750 m² až ≤ 1200 m²) 0,06 tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 150 m² při 2NP, která je stanovena jako maximální pro udržení charakteru zástavby obce o dané velikosti s drobnější venkovskou a příměstskou zástavbou v omezeném prostoru údolí. Minimální koeficient nezepevněných ploch 0,7 u menších pozemků a 0,75 u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodu blízký charakter zahrad v obci.

Pro zástavbu v návaznosti na plochu VP_v je stanoven maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) 0,30 a pro větší pozemky (> 750 m² až ≤ 1200 m²) 0,10 a minimální koeficient nezepevněných ploch 0,55 u menších pozemků a 0,65 u větších pozemků tak, aby byl podpořen rozvoj lokálního občanského a komerčního vybavení. V ploše rekreace (R) je stanovena maximální zastavěnost objekty k obsluze zahrad do 40 m², aby nedocházelo k intenzivnímu zastavování plochy mimo sídlo v náročné poloze s ohledem na napojení dopravní a technickou infrastrukturou.

Je doporučeno při parcelaci a umísťování staveb respektovat terénní podmínky a možnosti napojení dalších pozemků. Je doporučeno nevytvářet velké pozemky ve střední části lokality.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství zde tvoří dvě hlavní ulice – K Podmorání a K Višňovce, procházející údolím a jejich příčné spojnice. Význam z hlediska celku a okruhu kolem Úholiček má ulice U Splavu, spojnice hlavních ulic, která má potenciál k vytvoření nových významnějších veřejných prostranství. Typický je v celé lokalitě nezepevněný lem prostranství. Ulice K Višňovce přechází do cest v krajině na hraně údolí, zejména v okrajových částech má větší podíl nezepevněných ploch. Zvláštní polohu má rozšířené prostranství ulice V Chaloupkách, v jádru původní osady. Zde je větší podíl zpevněných ploch a prochází jím regulované koryto Podmoránského potoka.

Regulativy uspořádání prostranství jsou navrženy tak, aby popisem udržely a rozvíjely stávající charakter pro veřejná prostranství vedlejší i ostatní. V ulici K Višňovce je jmenovitě navrženo respektování většího podílu nezepevněných ploch a návaznost na prostupnost území, v ulici V Chaloupkách pak podíl zpevněných ploch a regulace koryta.

Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).

Uspořádání zástavby

Zástavbu lokality tvoří převážně solitérní rodinné domy v zahradách. Podél ulice K Podmorání a K Višňovce, kde začínají svahy údolí, převažuje orientace sVP a objekty jsou umístěny blíže i na hraně VP. V rovinné části lokality je pak orientace obojí, a objekty jsou umístěny dále od VP.

V lokalitě je obecně stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP dle navazující zástavby, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno dodržet max. vzdálenost HS k VP kolem 6 m.

Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučena orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje tvar pozemku.

Uspořádání přírodních prvků

Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, solitéry dřevin v plochách sadů. Do některých zahrad při okraji lokality zasahují lesní porosty zalesněné hrany údolí. Potok lemují nepravidelné skupiny dřevin přes zahrady i veřejná prostranství.

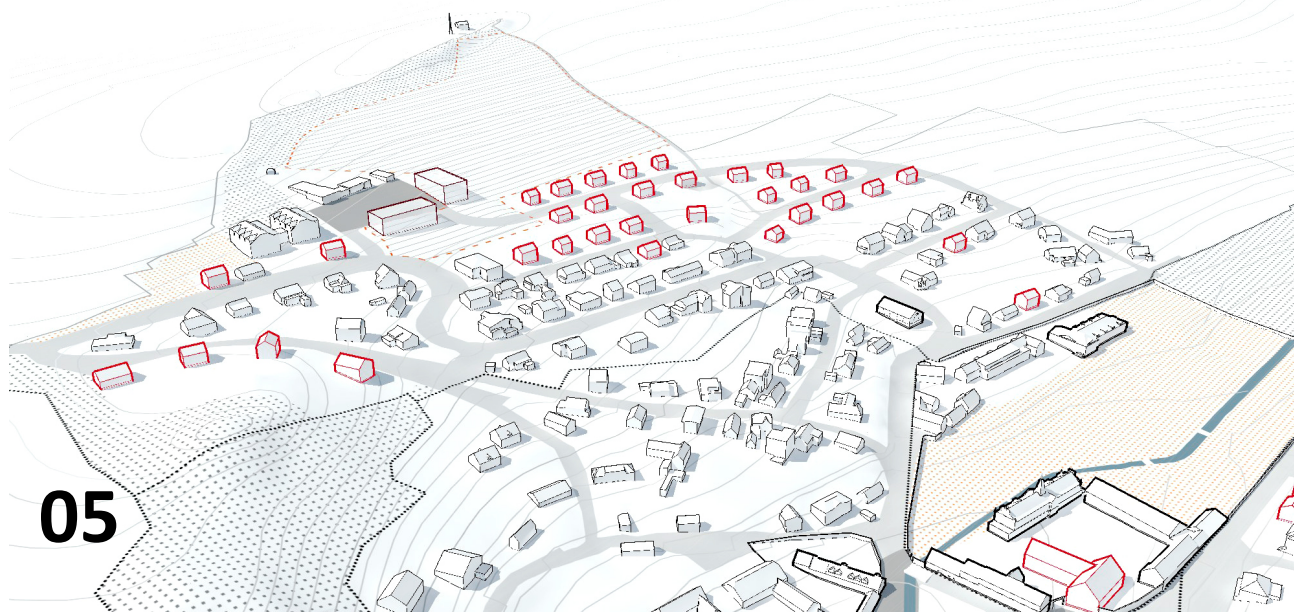
Podmínky stanovují udržení pokrytí svahů a kopců lesními porosty a sady k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

Při ulicích K Podmorání a K Višňovce při svazích údolí se některé domy během vývoje sdružují do řadového uspořádání, převážně 3 objektů. Obecně zde domy tvoří semknutější uskupení kolem ulice. V části původního jádra V Chaloupkách jsou dle prostorových a terénních možností hlavní stavby při severní hraně blíže k VP, hlavní stavby při jižní hraně jsou vzdáleny cca 12-17 m.

Specifická uspořádání nejsou podmíněna, nepředpokládá se jejich další rozvoj v rámci nové výstavby.



Na Habří

Rozvojová lokalita terasovitě zástavby rodinných domů nad historickým jádrem Úholiček, zakončená objektem BD a MŠ pod vrchem Na Habří.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle zástavby na svahu údolí navazující na Úholičky, ze severu ohraničené areálem zámku s nivou potoka, z východu poli Na Ladech a z jihozápadu k. ú. Velké Přílepy. Sousedí s lokalitami 01, 02 a 06.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají solitérní rodinné domy na svahu, pokračování zástavby z původního jádra Úholiček. Vzhledem k pozvolnému svahu a pravidelnému členění pozemků dodržují objekty plošný poměr stran blízký se čtverci. Výjimku tvoří BD a MŠ v jižní části, a hospodářský objekt při ulici Roztocké u zámeckého areálu.

S ohledem na udržení a rozvoj charakteru zástavby, její hustotu i uspořádání a možnou parcelaci, je navržen poměr stran max. 1:1,5. Výjimku tvoří pozemky v návaznosti na VP_H, kde se předpokládá vytvoření nového jádra a odpovídajícího vybavení, a proto zde plošné řešení není omezeno.

Je doporučeno orientovat podél VP_H objekty podélného charakteru, lépe vymezující hranu veřejného prostranství.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Výjimku tvoří BD na jihu lokality o 2NP s podkrovím a jednopodlažní MŠ. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé - sedlové nebo polovalbové, ojediněle valbové či ploché.

S ohledem na charakter zástavby je navržen regulativ maximálně 2 NP, pouze v návaznosti na veřejné prostranství hlavní (VP_H) je umožněna zástavba 3NP / 2NP + podkroví, i s ohledem na předpoklad umístění objektů občanského a komerčního vybavení. U staveb o 1NP není povolena stanová střecha, aby se zamezilo vzniku bungalovů. Vzhledem k různorodosti střešní krajiny a poloze lokality v rámci obce nejsou stanoveny další podmínky střešní krajiny zástavby.

Je doporučeno využívání šikmých sedlových střech k posílení celistvého charakteru zástavby sídla.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství. Pobytové plochy (PB) tvoří parky s hřišti a potenciální parkové plochy.

Pro plochy PB je stanovena podmínka zajištění parkové blízkého prostranství s volným či režimem omezeným pohybem. Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Zástavba využívá různé architektonické prvky, zejména rizality, místy vikýře a další prvky pozdějších forem výstavby.

Je stanovena podmínka ochrany skalních masivů a prvků tak, aby nevhodnými terénními úpravami nedocházelo ke snížení jeho vizuálního i prostorového dopadu na charakter lokality.

Je doporučeno využívání jednoduchých architektonických prvků, které se v lokalitě běžně vyskytují.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků

V lokalitě se vyskytují pozemky o obvyklé míře od 450-1000m², průměrně cca 800 m², s typickou zastavěností 10-20%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 134 o ZP HS cca 100 m² na pozemku cca 500 m².

Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 650 m² při nové parcelaci a maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) 0,18 a pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1200 m²) 0,07 tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 160m² při ZNP, která je stanovena jako maximální pro udržení charakteru zástavby obce o dané velikosti s drobnější venkovskou a příměstskou zástavbou v omezeném prostoru údolí. Minimální koeficient nezepevněných ploch 0,7 u menších pozemků a 0,75 u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v obci. Pro pozemky v návaznosti na VP_H nejsou podmínky stanoveny kvůli umožnění umístění objektů občanského a komerčního vybavení.

Je doporučeno při parcelaci a umísťování staveb respektovat terénní podmínky a možnosti napojení dalších pozemků.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství zde tvoří prostranství při MŠ jako VP_H s navazující sítí terasovitě uspořádané uliční sítě veřejných prostranství ostatních. Typický je nezepevněný lem prostranství doplněný o odvodňovací příkopy podél komunikace. Veřejné prostranství u MŠ tvoří v podobném poměru zpevněné i nezepevněné plochy, není však jasně prostorově ani plošně vymezeno. Páteř lokality tvoří ulice Roztocká, s nedokončeným chodníkem po jedné straně.

Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezepevněného lemu prostranství. V lokalitě je navrženo VP_H, pro které jsou stanoveny podmínky převážně zpevněných ploch a nesdruženého parkování za účelem vytvoření prostranství, které vytváří druhé centrum v obci s odpovídajícím středním vybavením.

Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).

Uspořádání zástavby

Charakter zástavby tvoří solitérní rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti typicky od 4-8m. Domy převážně drží podobnou uliční čáru.

V lokalitě je obecně stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP dle navazující zástavby, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno dodržet max. vzdálenost HS k VP 6 m. Není dovolena řadová zástavba s ohledem na ochranu charakteru lokality.

Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje tvar pozemku.

Uspořádání přírodních prvků

Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách či stromořadí v ulicích, skupiny dřevin jako remízky, na terénních zlomech a v zářezích a v blízkosti pěších tras.

Podmínky stanovují umístění a respektování skupin dřevin podél terénních zlomů a zářezů a pěších cest k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

Objekty rodinných domů jsou uspořádány v relativně pravidelném rytmu terasovitě po svahu údolí. Specifické uspořádání RD nakoso k ulici Haškova v severozápadní části lokality je dáno dříve nastavenou parcelací.

V rámci návrhu ÚP nejsou stanoveny podmínky specifického uspořádání.

Je doporučeno respektovat výše uvedená specifická uspořádání při umísťování staveb v jejich blízkosti.



Na Ladech

Zvlněná polní krajina Turské plošiny s hodnotnou ornou půdou mezi údolím Podmoráňského potoka a Tichým údolím.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle polí ohraničených lesy ze severu a k. ú. Únětice a Velké Přílepy. Sousedí s lokalitami 05 a 07.

Prvky

Plošné řešení zástavby

V lokalitě se zástavba nevyskytuje a není ani navržena, jelikož se jedná o výrazně pohledově exponovanou část území, které navíc přímo nenavazuje na zástavbu obce.

Výškové řešení zástavby

V lokalitě se zástavba nevyskytuje.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, stromořadí a dřeviny podél komunikací a skupiny dřevin jako remízky v severní části.

Podmínky objemového řešení nejsou stanoveny, objemové řešení vyplývá z využití území stanoveného v PsRZV, které je v souladu s charakterem lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V lokalitě se nevyskytují jiné specifické prvky.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků V lokalitě se zástavba nevyskytuje.

Uspořádání prostranství Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pozemní komunikace silnic a pěších cest s typicky nezpevněným lemem.

Návrh stanovuje nezpevněný lem prostranství a komunikací, pěší prostupnost a navázání tras na naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“ a přírodně rekreační body jako zásadní pro udržení charakteru lokality a zvýšení rekreačního potenciálu.

Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.

Uspořádání zástavby V lokalitě se zástavba nevyskytuje.

Uspořádání přírodních prvků Charakter lokality představuje mírně zvlněná část území s ornou půdou převážně I. třídy ochrany ZPF, bez výraznějších objemů porostů, kterou prochází historické cesty - silnice spojující jednotlivá sídla, nebo jako obnovené pěší cesty. Dřeviny se nachází pouze jako stromořadí podél komunikací a podél obnovených pěších cest.

Je stanovena podmínka respektování stromořadí podél ploch dopravních (D) a podél pěších tras k udržení charakteru lokality a ochraně krajinného rázu. Je stanovena podmínka skupin dřevin na terénních zlomech a v terénních zářezech pro udržení charakteru lokality, zejména na rozhraní polní krajiny a lesních porostů.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání V lokalitě se nevyskytuje jiné specifické uspořádání.



Chlumec

Členitá hrana údolí Podmoráňského potoka vymezuje jednotlivé prostory pro zástavbu Úholiček. Lokalita spojuje vrchy Chlumec a Stříbrník až po skalní hranu nad údolím Vltavy.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle lesů, zahrádek a sadů na hraně údolí. Na severu navazuje na zástavbu Úholiček, V Chaloupkách a Podmoráně, na jihu na pole Na Ladech. Sousedí s lokalitami 01, 04, 05, 06 a 10.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Zástavbu v lokalitě tvoří vedlejší stavby pro obsluhu zahrádkářských osad, ojediněle rekreační objekty či rodinné domy, případně drobné objekty přírodně-rekreačního charakteru. Charakter zástavby udávají objekty převážně obdélného půdorysu.

S ohledem na typ zástavby a redukci budoucího využití pouze na objekty pro obsluhu zahrádek není plošné řešení stanoveno. Plošné řešení nemá na charakter lokality výrazný dopad.

Výškové řešení zástavby

Charakter zástavby udávají objekty o převážně 1 NP.

Pro udržení stávajícího charakteru a omezení možné zátěže území objemnější zástavbou je stanovena max. výška 1 NP.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří převážně stromy a lesní porosty na zalesněné hraně údolí, dále částečně zemědělská půda, případně sady či parkově upravené prostranství Švestkovny.

Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin, zejména kombinace typů habrové doubravy, březové doubravy a boru.

Specifické prvky

Charakter lokality výrazně ovlivňují odkryté skalní masivy, případně řidší zalesnění v místě některých vyhlídkových bodů (např. Stříbrník).

Je stanovena podmínka ochrany skalních masivů tak, aby nevhodnými terénními úpravami nedocházelo ke snížení jeho vizuálního i prostorového dopadu na charakter lokality.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků	Pozemky zástavby v lokalitě tvoří zahrady v zahrádkových osadách o velikosti 1000 – 4000 m², obvyklá míra zastavěnosti je nízká - cca 1,5%, výjimku tvoří ojedinělé objekty RD s pozemky obvykle 900-1000 m² a zastavěností do 10%. Je doporučena min. plocha pozemku zahrady 800m² a stanovena maximální zastavěnost objektu k obsluze zahrad do 40m², aby nedocházelo k intenzivnímu zastavování plochy mimo sídlo v náročné poloze s ohledem na napojení dopravní a technickou infrastrukturou. Je doporučeno při parcelaci a umísťování staveb respektovat terénní podmínky a možnosti napojení dalších pozemků.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pěší cesty tvořící Úholičský okruh (naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“) a navazující cesty přírodního charakteru s typicky nepevným lemem. Pěší cesty sledují důležité přírodně-rekreační body – vyhlídky, skály apod. Návrh stanovuje nepevný lem prostranství, pěší prostupnost a navázání tras, zejména na naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“ a na přírodně rekreační body jako zásadní pro udržení charakteru lokality. Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.
	Uspořádání zástavby	Uspořádání zástavby odpovídá způsobu využití, jedná se o převážně nepravidelně orientované solitérní objekty, reagující na parcelaci a terénní podmínky. Vzhledem ke způsobu využití a minimálnímu dopadu na pohledové vazby v údolí nejsou stanoveny podmínky pro uspořádání zástavby. Je doporučeno při umísťování nových staveb respektovat terénní podmínky.
	Uspořádání přírodních prvků	Lokalitu tvoří zalesněná hrana údolí se vzrostlými stromy, případně skupiny dřevin v zahradách, částečně sem zasahují remízky a pole z Turské plošiny. Remízky tvoří skupiny dřevin lemující terénní zlomy a zářezy, případně historické pěší trasy. Podmínky stanovují udržení pokrytí svahů a kopců lesními porosty a skupin dřevin podél terénních zlomů a zářezů a pěších cest k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality. Je doporučeno využívání místních dřevin, zejména kombinace typů habrové doubravy, březové doubravy a boru.
	Specifické uspořádání	Specifická uspořádání v lokalitě tvoří prostorové dominanty kopců Chlumce a Hřivnáče. Chlumec je zalesněným vrchem, Stříbrník pak s otevřenými plochami se skupinami dřevin s výhledy. Výrazným charakterovým jevem je bohatá druhová skladba lesů. Pro oba kopce jsou stanoveny podmínky míry zakrytí dřevinami pro udržení jejich charakteru a dopadu na krajinný ráz. Je doporučeno respektovat bohatou druhovou skladbu lesů a kulturní hodnotu přírodních prvků bývalých sadů a zahrad.



Hřivnáč-Krakov

Polní krajina Turské plošiny s dominantou vrchu Hřivnáč a remízky na hraně údolí Podmoráňského potoka.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle polí ohraničených lesy z východu, zástavbou Úholiček a V Chaloupkách z jihu a k. ú. Velké Pílepy ze západu. Sousedí s lokalitou 03, 04, 09 a 11.

Prvky

Plošné řešení zástavby

V lokalitě se zástavba nevyskytuje.

Vzhledem k pohledově exponované poloze nad hranou údolí zde územní plán zástavbu nenavrhuje.

Je doporučeno pohledové vazby respektovat při umísťování staveb v krajině, které slouží k její obsluze či užívání.

Výškové řešení zástavby

Viz plošné řešení zástavby.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, stromořadí a dřeviny podél komunikací a skupiny dřevin v severní části u areálu skládky. Pole doplňují remízky jako skupiny dřevin.

Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin, na Hřivnáči zejména akátového typu.

Specifické prvky

V lokalitě se nevyskytují jiné specifické prvky.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků

Viz plošné řešení zástavby.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pěší cesty tvořící Úholičský okruh (naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“) a navazující cesty přírodního charakteru s typicky nezpevněným lemem. Pěší cesty sledují důležité přírodně-rekreační body – vyhlídky, skály apod.

Návrh stanovuje nezpevněný lem prostranství, pěší prostupnost a navázání tras na naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“ a přírodně rekreační body jako zásadní pro udržení charakteru lokality a zvýšení rekreačního potenciálu.

Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.

Uspořádání zástavby

Viz plošné řešení zástavby.

Uspořádání přírodních prvků

Jedná se o pohledově exponovaný svah nad sídlem s ornou půdou převážně I. a II. třídy ochrany ZPF, bez výraznějších objemů porostů, kterou prochází historické cesty - silnice spojující jednotlivá sídla, nebo jako obnovené pěší cesty. Dřeviny se nachází pouze v severní části lokality a jako stromořadí podél komunikací.

Podmínky stanovují udržení skupin dřevin podél terénních zlomů a zářezů a pěších cest a respektování stromořadí podél ploch dopravních (D) k udržení charakteru lokality a ochraně krajinného rázu.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

V lokalitě se nachází kopec Hřivnáč jako krajinná dominanta i významné archeologické naleziště.

Pro kopec Hřivnáč je stanoveno specifické uspořádání pokrytí lesním porostem pro udržení charakteru zalesněné dominanty v polní krajině.

Je doporučeno napojit kopec Hřivnáč na síť pěších cest i dále směrem na Velké Přílepy.



Na Zabitém

Areály produkce a technické infrastruktury – kompostárna, skládka a vodárna, rozmístěné mezi poli na rovině Turské plošiny.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle polí navazujících na svah u Hřivnáče a ohraničených lesy V Sedlišťích a k. ú. Tursko, Libčice n. V. a Velké Přílepy. Sousedí s lokalitami 08 a 11.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Zástavbu v lokalitě tvoří provozní objekty areálu skládky Úholičky a vodárny Úholičky. Zpravidla se jedná o halové objekty, půdorysné řešení odpovídá provozním požadavkům.

Podmínky plošného řešení nejsou stanoveny, protože by omezovala možnost předpokládaného různorodého způsobu využití a nemá výrazný dopad na charakter lokality a krajinný ráz.

Je doporučeno respektovat terénní podmínky při plošném řešení zástavby.

Výškové řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně jednopodlažní halové objekty s šikmou sedlovou střechou mírného sklonu či s plochou střechou.

Je stanovena podmínka max. výšky zástavby 10m nad terénem bez určení počtu podlaží, jelikož se předpokládá umístění halových objektů v krajině s různým vnitřním členěním podlaží. Podmínka je stanovena kvůli ochraně krajinného rázu na rovině Turské plošiny.

Je doporučeno respektovat terénní podmínky a pohledový dopad objektů na krajinu.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, stromořadí a dřeviny podél komunikací a skupiny dřevin v severní části.

Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V lokalitě se nenachází jiné specifické prvky.

V případě umístění retenčních opatření v krajině pro novou zástavbu i ochranu stávající zástavby je stanovena podmínka jejich jemné terénní modelace v souladu s přírodním charakterem lokality a jejího okolí.

Je doporučeno používat tlumené odstíny barev fasád zástavby kvůli vizuálnímu dopadu zástavby na krajinný ráz.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků

Charakter zástavby udávají objekty pro produkci a infrastrukturu, které vyžadují řádově jiné podmínky zastavění než plochy k bydlení, nachází se zde pozemky areálů cca 8,4 – 23 ha, se stavbami dle potřebného využití do velikosti cca 2300 m² zastavěné plochy.

Podmínky pro velikost a zastavěnost pozemků nejsou stanoveny, protože by omezovala možnost předpokládaného různorodého způsobu využití.

Je doporučeno nepřekračovat zastavěnou plochu hlavních staveb 3000 m², a pokud to provoz dovoluje, využívat spíše menší zastavěné plochy jednotlivých staveb.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pozemní komunikace silnic a pěších cest s typicky nezpevněným lemem.

Návrh stanovuje nezpevněný lem prostranství a pěší prostupnost pro udržení charakteru lokality.

Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.

Uspořádání zástavby

Uspořádání zástavby se liší dle daného provozu. Zástavba se orientuje zpravidla kolmo či podélně s navazující komunikací, je od ní vzdálena min. 20m a je umístěna v uzavřených areálech orientovaných zpravidla do jednoho vjezdu.

Je navržena min. vzdálenost od plochy dopravní (D) 20m, pro odstínění zástavby od cest v krajině a umožnění práce s přírodními prvky podél hranice areálů.

Při umísťování objektů je doporučeno respektovat pohledové vazby v krajině a pracovat s přírodními prvky k odstínění objemných staveb produkce a infrastruktury.

Uspořádání přírodních prvků

Jedná se o rovinatou část území s ornou půdou převážně I. třídy ochrany ZPF s dominantou tělesa skládky o výšce až 40m nad okolní terén. Větší objemy porostů se nachází v rámci areálů, zejména skládky a vodárny, a dále ve východní části lokality jako remízky a části lesních porostů v návaznosti na zalesněné údolí V Sedlištích. Lokalitou prochází historické cesty - silnice spojující jednotlivá sídla, nebo jako obnovené pěší cesty, lemované nepravidelnými stromořadími.

Podmínky stanovují udržení skupin dřevin podél terénních zlomů a zářezů a pěších cest a respektování stromořadí podél ploch dopravních (D) k udržení charakteru lokality a ochraně krajinného rázu.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

Dominantou lokality je těleso skládky o výšce cca 40 m nad okolním terénem. V návaznosti na kompostárnu se nachází školky pravidelně rozmístěných dřevin. Ve východní části lokality se nachází upravený otevřený prostor přírodního golfového hřiště s minimálním vybavením. Nejedná se o stavby na stavebních parcelách.

Pro těleso skládky je stanovena podmínka pokrytí skupinami dřevin v rámci její rekultivace pro zmírnění dopadu tělesa na pohledové vazby v území a krajinný ráz.



Podmoráň

Historická osada Podmoráň při ústí údolí Podmoráňského potoka k Vltavě

Vymezení

Lokalita je vymezena podle zástavby v nejužší části údolí obklopeném lesy, navazující přes zelenou cézuru na zástavbu v Chaloupkách na západě a na nábreží řeky Vltavy. Sousedí s lokalitami 04, 07, 11.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udává bohatá struktura různorodých staveb rodinných domů na svazích a v údolí. Podle prostorových možností se jedná o objekty čtvercového, obdélného i nepravidelného půdorysu. V areálu vodárny se nachází provozní technické objekty s vlastní plošnou charakteristikou.

S ohledem na různorodost zástavby není plošné řešení stanoveno.

Při umísťování staveb je doporučeno respektovat podmínky terénu.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Výjimku tvoří stavby původního mlýna a navazující objekty o 3 NP. Výrazný charakter střešní krajiny drobných objektů na svahu, zejména v jádru původní osady, udávají střechy šikmé - sedlové nebo polovalbové. V areálu vodárny se nachází provozní technické objekty o 1NP, jedná se o stabilizovaný areál.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2NP. Hodnotný charakter střešní krajiny jádra osady Podmoráň je chráněn podmínkou typické střešní krajiny zástavby, tedy sedlové a polovalbové střechy. V ploše smíšené výrobní (V) je stanovena podmínka, že zástavba nesmí narušovat hodnotný charakter nábreží Vltavy.

Je doporučeno dodržovat stávající charakter, proporci a materiál střešní krytiny.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství a část lesů zasahujících do lokality. Charakter dále udává převážně přírodní charakter koryta Podmoráňského potoka s vodními přepady.

Objemové řešení přírodních prvků je stanoveno pro dodržení charakteru přírodního koryta potoka s vodními přepady. Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Lokalita je charakteristická opěrnými zdmi a úpravami, kterými se zástavba vypořádává s náročnými podmínkami terénu při ústí údolí. Další specifické prvky tvoří mostky zajišťující přístup k jednotlivým pozemkům za potokem. Zástavba ojediněle využívá specifických architektonických prvků, zejména vikýřů, ojediněle rizalitů aj.

Charakter lokality je posílen podmínkou, která vyjímá stavby pro zabezpečení terénu z výpočtu zastavěnosti pozemků. Pro případná retenční opatření je stanovena podmínka jejich jemné terénní modelace v souladu s přírodním charakterem lokality a jejího okolí. Je stanovena podmínka ochrany skalních masivů tak, aby nevhodnými terénními úpravami nedocházelo ke snížení jeho vizuálního i prostorového dopadu na charakter lokality.

Je doporučeno dodržovat stávající materiálové řešení opěrných zdí a tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků V jihozápadní části lokality se vyskytují pozemky o obvyklé míře 700 m². V jádru původní osady jsou pozemky výrazně menší, od cca 150m² po 500m², větší pozemky pouze výjimečně. Obvyklá zastavěnost se pohybuje okolo 12-15%, v intenzivně zastavěné části jádra však dosahuje až 30%. Typickým zástupcem zástavby v západní části je např. RD č.p. 105 o ZP cca 100 m² na pozemku cca 550 m². Pro původní jádro je to např. č.p. 35 o ZP cca 70 m² na pozemku cca 250 m². Podmínky zastavěnosti a velikosti pozemků jsou stanoveny pro zástavbu u ulice K Podmorání. Je stanoven maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) 0,16 a pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1200 m²) 0,06 tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 150m² při 2NP, která je stanovena jako maximální pro udržení charakteru zástavby obce o dané velikosti s drobnější venkovskou a příměstskou zástavbou v omezeném prostoru údolí. Minimální koeficient nezpevněných ploch 0,7 u menších pozemků a 0,75 u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodu blízký charakter zahrad v obci. V plochách rekreace je stanovena min. plocha pozemku zahrady 800m² a maximální zastavěnost objekty k obsluze zahrad do 40m², aby nedocházelo k intenzivnímu zastavování plochy mimo sídlo v náročné poloze s ohledem na napojení dopravní a technickou infrastrukturou. V ploše smíšené výrobní (V) je stanovena podmínka, že zástavba nesmí narušovat hodnotný charakter ná březí Vltavy. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavěnosti pozemků v lokalitě. V ploše rekreace je doporučeno při parcelaci a umísťování staveb respektovat terénní podmínky a možnosti napojení dalších pozemků.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství zde tvoří rozšířený prostor kolem potoka v jádru původní osady (VP_V) a procházející ulice K Podmorání, s navazující soustavou drobných uliček vedoucích strmě do svahu. Typický je nepevněný lem prostranství. Výrazným charakterovým prvkem veřejného prostranství vedlejšího je Podmoráňský potok s mostky, které jsou umístěny jednotlivě pro každý potřebný pozemek. Koryto potoka je zde v části VP_V zpevněno bez stromů. Pro ochranu charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství a pro VP_V pak nutnost respektování zpevněného koryta se střídajícími se samostatnými mostky vjezdů. Šířka 3,5m je stanovena pro optimální velikost vjezdu tak, aby nebyl potok spojitě nebo z větší části zakryt. Stávající mostky větší šířky mohou být zachovány a udržovány. Pro ochranu charakteru a přírodního rázu ná březí Vltavy je stanovena podmínka zachování přírodního charakteru ná březí a podmínka plochy pro statickou dopravu umísťovat výhradně ve vazbě na přístupná místa z plochy veřejných prostranství ostatních (VPO) tak, aby nebránila využití přírodního prostranství ná březí pro rekreační a sportovní účely. Je doporučeno umísťovat vjezdy mostků v pravidelných rozstupech a využívat v místě obvyklých materiálů (kámen, dřevo, výjimečně beton).
Uspořádání zástavby	Charakter zástavby lokality tvoří rodinné domy, převážně solitérní. Ojedinele jsou spojeny do dvojdomů, v historické části osady pak vytváří linie domů na terasách. Orientace objektů je podle svahu, převážně sVP, výjimečně kVP. V lokalitě je obecně navržen regulativ orientace hřebene podélně s veřejným prostranstvím, aby byl rozvíjen stávající charakter. Není povolena řadová zástavba, protože se jedná o výjimečný charakterový prvek historické části, který není vhodný v možných prolukách, zejména v západní části, rozvíjet.
Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách a lesním porostem výše na svazích údolí. Potok v části mimo historické jádro VP_V lemuje nepravidelné stromořadí. Jsou stanoveny podmínky pro udržení charakteru svahů s lesními porosty a pro břeh Podmoráňského potoka rozvíjení stromořadí, a dále doplnění o pobytové plochy při jeho břehu pro rozvoj míst ke každodennímu pobytu a rekreaci i setkávání. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	Specifické uspořádání tvoří zástavba historického jádra osady, shluky domů terasovitě umístěné na svahu východně od soutoku potoků. Podmínky specifického uspořádání stanovují ochranu tohoto charakteru. Je doporučeno udržovat, rekonstruovat a dostavovat zástavbu s ohledem na charakter lokality.



11

V Sedlištích

Údolí bezejmenného přítoku Podmoránského potoka s bývalými lomy a vrchem Moránských skal, který se Stříbrníkem tvoří bránu do údolí.

Vymezení

Lokalita je vymezena podle zalesněného údolí, ohraničeného poli Krakova a Na Zabitém s areálem vodárny Úholičky a k.ú. Libčice n. V. na východě. Sousedí s lokalitami 04, 08, 09, 10.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Zástavbu v lokalitě tvoří ojedinělá samota na kopci nad soutokem potoků a drobná stavba technické infrastruktury průmyslového vodovodu.

Vzhledem k tomu, že návrh zde nevymezuje zastavitelné plochy, nejsou podmínky pro zástavbu stanoveny.

Výškové řešení zástavby

Viz plošné řešení zástavby.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří dřeviny a rostliny lesů na svazích údolí s vodním tokem bezejmenného přítoku Podmoránského potoka, který dává lokalitě charakter přírodním korytem toku s několika vodními přepady.

Objemové řešení přírodních prvků je stanoveno pro dodržení charakteru přírodního koryta potoka s vodními přepady.

Je doporučeno využívání místních dřevin, zejména kombinace typů habrové doubravy a březové doubravy.

Specifické prvky

Charakter lokality výrazně ovlivňují skalní masivy bývalých lomů a vyhlídková místa a drobné objekty k rekreačnímu využití území, zejména při bezejmenném potoku – sezení, informační tabule aj.

Je stanovena podmínka ochrany skalních masivů tak, aby nevhodnými terénními úpravami nedocházelo ke snížení jeho vizuálního i prostorového dopadu na charakter lokality.

Je doporučeno v krajině umísťovat prvky sloužící k pobytu a rekreaci pouze přírodě blízkého charakteru.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků

Viz plošné řešení zástavby.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pěší cesty tvořící Úholičský okruh (naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“) a navazující cesty přírodního charakteru s typicky nezpevněným lemem. Pěší cesty sledují důležité přírodně-rekreační body – vyhlídky, skály apod.

Návrh stanovuje nezpevněný lem prostranství, pěší prostupnost a navázání tras na přírodně rekreační body, zejména na naučné stezce „Rozhlédni se, člověče“, jako zásadní pro udržení charakteru lokality.

Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.

Uspořádání zástavby

Viz plošné řešení zástavby.

Uspořádání přírodních prvků

Jedná se o zalesněné svahy údolí bezejmenného toku a svahu nad řekou Vltavou, s typickými odhalenými skalami. Svahy jsou hustěji zalesněné stromy, vrcholky jsou pak částečně odhalené, pokryté shluky porostů. Na bezejmenném potoku se nachází přepady a nezpevněné přírodní břehy.

Podmínky stanovují pokrytí svahů a kopců lesním porostem jako zásadní pro udržení charakteru lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin, zejména kombinace typů habrové doubravy a březové doubravy.

Specifické uspořádání

V lokalitě se nevyskytuje jiné specifické uspořádání.

f/2 Podmínky Infrastruktury

- .0.1 Infrastruktura slouží k obsluze struktury území obce. V územním plánu je jednak umožněna v plochách s rozdílným způsobem využití a v jejich plošném vymezení, a jednak je přímo vymezena částí plochy pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení, jako plochy a koridory územního systému ekologické stability, nebo plochy a linie interakčních prvků, případně přímo jako konkrétní veřejně prospěšné stavby a opatření.
- .0.2 Princip části plochy pro infrastrukturu je stanoven tak, aby zajistil možnost využívat území ke způsobu využití danému příslušnou plochou s rozdílným způsobem využití v případě, že je potřebná infrastruktura zajištěna jiným způsobem. V tomto případě plochy a koridory pro infrastrukturu nebudou nadále blokovat rozvoj území a nebude tedy nutná změna územního plánu.

f/2.1 Veřejná prostranství

- .1 Veřejná prostranství plán z pohledu infrastruktury chápe jako souvislý prostor mezi soukromými a dalšími charakterově oddělenými plochami sídla. Tato prostranství mají různý význam v rámci sídla a jsou proto rozdělena na hlavní, vedlejší a ostatní. Podle svého významu pak spolu s navazující zástavbou a vybavením představují důležitá jádra obce. Jejich uspořádáním plán zajišťuje základní kompozici struktury sídla.
- .2 Soustava veřejných prostranství je nezbytná pro zajištění dostupnosti soukromých pozemků, vybavení obce, ploch rekreace i vnější krajiny. Jejím doplněním a uspořádáním plán zajišťuje účelné uspořádání území z hlediska dostupnosti aktivit a cílů v sídle, dostupnost míst k setkávání a pořádání společenských událostí. Dále jí zajišťuje prostupnost přes celé území sídla a dále do krajiny.
- .3 Veřejná prostranství hlavní:

prostranství Náves

Jedná se o nejvýznamnější prostranství v Úholičkách. Je centrem obce, nositelem její identity a společenského života, nachází se zde nejvýznamnější vybavení – obecní úřad, multifunkční sál, restaurace, prodejna. Je zároveň ústředním bodem celkové kompozice sídla.

prostranství při mateřské škole Úholičky

Jedná se o druhé významné prostranství v obci. Tvoří nové jádro vybavení s rozvojem stávajícího školského vybavení mateřské školy o základní školu a dalšího občanského vybavení na pozemcích ve vlastnictví obce. Nachází se zde v bytovém domě stávající vybavení ordinace praktického lékaře a komerčního vybavení, předpokládá se jeho další rozvoj.

- .4 Veřejná prostranství vedlejší:

prostranství části ulice K Višňovce

Jedná se o prostranství bezprostředně navazující na hlavní veřejné prostranství VP_H01. Vytváří jeho pokračování, ale předpokládá se zde rozvoj pouze základního vybavení a navazující zástavba má převážně lokálnější charakter a menší měřítko.

prostranství na křížení ulic K Višňovce, U Splavu a K Podmorání

Jedná se o prostranství na křížení významných ulic ve střední části Úholiček, na rozhraní lokalit 01 Úholičky a 04 V Chaloupkách, slouží jako pokračování přírodně-rekreačního okruhu kolem Úholiček. Má potenciál rozvoje základního vybavení.

prostranství V Chaloupkách

Jedná se o prostranství v jádru původní osady V Chaloupkách, převážně obytného charakteru. Má potenciál rozvoje základního vybavení.

prostranství části ulice Podmoráň

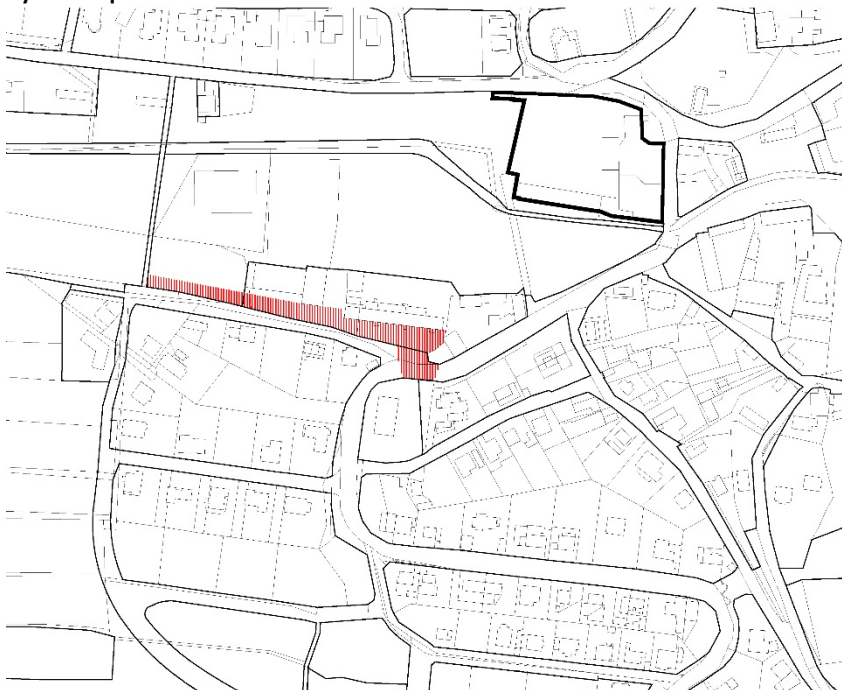
Jedná se o prostranství v jádru původní osady Podmoráň a jádro stejnojmenné lokality 10 Podmoráň. Má potenciál rozvoje základního vybavení.

.5 Veřejná prostranství nezahrnutá do návrhu:

prostranství podél ulice Pod Zámkem

Veřejné prostranství není součástí návrhu ÚP. Jeho vymezení bylo v přípravě územního plánu zvažováno a doporučováno s ohledem na potenciál vytvoření významného jádra vybavení při jižní hraně areálu zámku a navázání prostoru nivy Podmoráňského potoka na centrum Úholiček. Veřejné prostranství mělo být vymezeno jako veřejné prostranství vedlejší (VP_v) s předpokladem realizace základního vybavení v navazujících plochách smíšených obytných (O).

Vymezení prostranství Pod Zámkem



prostranství na křížení ulic Libčická a Bezejmenná

Jedná se o prostranství při statku č. p. 190, vymezené jako nové jádro lokality 03 Nad Zámkem na začátku rozvojových ploch v severní části, které spojuje s jádrem Úholiček. Má potenciál rozvoje základního vybavení.

f/2.2 Občanské vybavení

- .1 Územní plán vymezuje občanské vybavení, kterým obec zajišťuje požadavky § 35 odst. (2) zákona o obcích č. 128/2000 Sb. a které odpovídá navrhovanému počtu obyvatel. Pro území Úholiček se jedná o plochu pro základní školu. Jelikož je plocha na pozemcích ve vlastnictví obce, je vymezena jako občanské vybavení ve veřejném zájmu. Stávající stavby občanského vybavení jsou stabilizovány vymezením části plochy pro občanské vybavení - OS_S - stávající občanské vybavení v obci (areál obecního úřadu, hasičská zbrojnice, obchod, mateřská škola, technické služby).

.1.1 Bilance vybavení

Současný počet obyvatel (ČSÚ, k 1.1.2019)	790
Navrhovaný počet obyvatel	1390

Bilance slouží pro orientační návrh kapacit vybavení podle navrhovaného počtu obyvatel. Výpočet vychází z Metodického pokynu Ústavu pro územní rozvoj (Zpracovatel – Ing. arch. Pavel Tomíšek. Aktualizace – Ing. arch. Eva Rozehnalová, Ing. arch. Marie Tomíšková, 15. 11. 2010). Bilance pro školská zařízení byla upravena podle aktuálních tendencí na základě konzultace s doc. Ing. arch. Z. Stýblem. V tabulce jsou uvedeny pouze druhy vybavení, které odpovídají velikosti obce, případně se v ní již vyskytují.

druh vybavenosti	počet Ú.J./1000 obyv.	Požad. kapacita	podlažní plocha [m ²]	plocha pozemku [m ²]	Poznámka (druh Ú.J.)
předškolní výchova	30	42	501	1252	žáků
základní vzdělávání	100	139	1155	4730	žáků
společenské sály	20	28	2365	2920	sedadel, míst
knihovny	10	14	16	17	m ² celkové užitkové plochy
klubovny	6	8	38	50	míst
hřiště pro děti	800	1113	0,0	1558	m ² upraveného pozemku
hřiště pro mládež a dospělé	700	974	0,0	1169	m ² upraveného pozemku
tělocvičny	40	56	122	234	m ² čisté užitkové plochy
hřiště malopošná (pod 2000 m ² celkové plochy)	300	417	0,0	1043	m ² hrací plochy
sportovní haly	30	42	117	175	m ² čisté užitkové plochy
ambulance primární péče	1,1	2	214	275	lékařských pracovišť

- .2 Podmínky návaznosti základního a středního vybavení na plochy veřejných prostranství hlavních a vedlejších umožňují přirozený vývoj fondu občanského vybavení ve struktuře zástavy obce v čase bez nutnosti změny územního plánu v případě, že v předpokládaných polohách občanského vybavení vzniká obytná zástavba nebo naopak. Struktura veřejných prostranství a tedy struktura prostorového uspořádání obce je v přímé vazbě na lokalizaci občanského vybavení.
- .3 Základní škola je navržena pro 5 tříd prvního stupně pro kapacitu cca 125-150 žáků. Plošná rezerva pro školu je umístěna na pozemcích ve vlastnictví obce, kde se předpokládá další rozvoj vybavení obce. Jedná se tedy o veřejně prospěšnou stavbu ve veřejném zájmu. Návrh respektuje současné trendy školského vybavení se zohledněním dostupných pobytových a sportovně-rekreačních ploch v okolí.

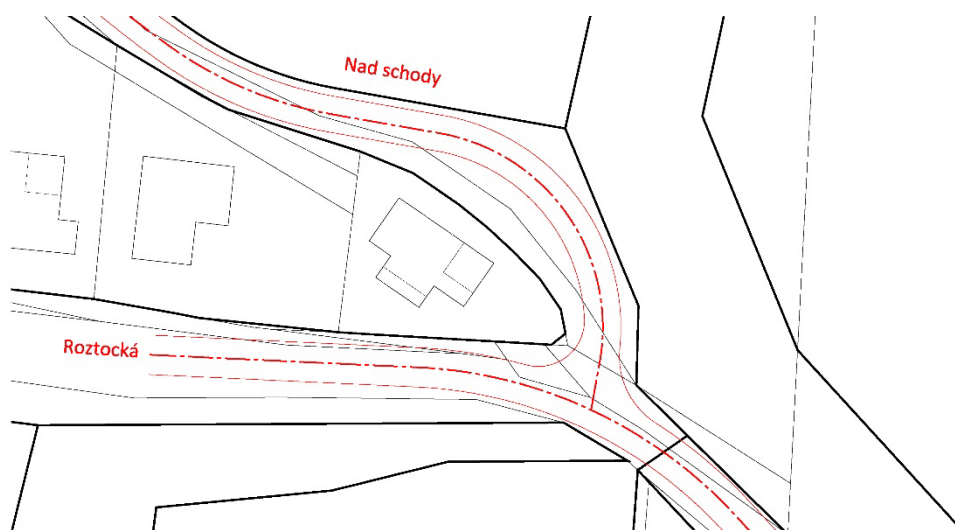
f/2.3 Dopravní infrastruktura

- .0 Dopravní infrastruktura tvoří systémy, které zajišťují odpovídající úroveň dopravní obsluhy sídla a jeho obyvatel. V územním plánu jsou navržena konkrétní opatření dopravní infrastruktury, která jsou nutná pro zajištění obsluhy území. Tato opatření a jejich popis, resp. podmínky jsou součástí odpovídajících kapitol dopravní infrastruktury. Jestliže jsou nutná v návrhu zobrazit graficky, jsou vymezena jako „část plochy pro technickou infrastrukturu“. Jsou označena indexem (DI). Dopravní řešení návrhu koncepce územního plánu obce Úholičky vychází z potřeby vyřešení stávající dopravní situace na řešeném území obce včetně místních částí. Dopravní závady na silnicích v průjezdných úsecích místních částí budou řešeny stavební úpravou uličního profilu, na místních komunikacích řešeny převážně zklidněním dopravy. Záměry komunikační sítě bude nutno vždy v rámci projektové i předprojektové přípravy ověřit technickými, případně urbanistickými studiemi.

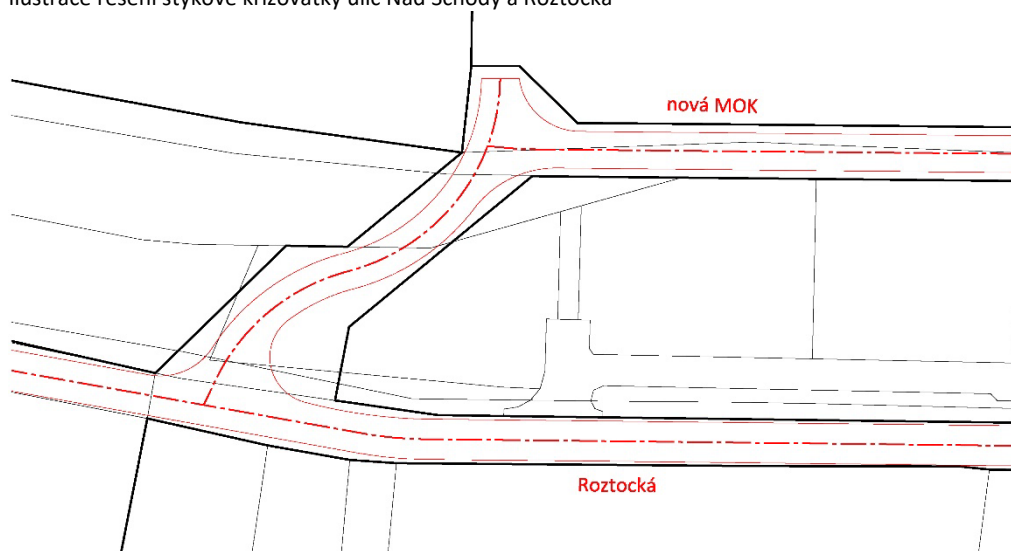
f/2.3.1 Doprava silniční

- .1 Koncepce silniční sítě a vazba na hlavní silniční síť
Řešeným územím obce Úholičky probíhají tyto silnice:
- | | |
|-----------|--|
| III/2407 | Velké Přílepy – Úholičky – Libčice nad Vltavou |
| III/2408 | Úholičky – Podmoráň |
| III/24013 | Úholičky – Tursko |
| III/2421 | Roztoky – Velké Přílepy |
| III/2423 | III/2421 – Úholičky |
- Správním územím obce Úholičky se nachází stranou hlavní silniční sítě. Silniční síť na katastrálním území obce Úholičky včetně místní části Podmoráň představují silnice III. třídy - silnice III/2407, III/2408, III/24013, III/2421 a III/2423. Silnice III/2407 v centrální části obce a silnice III/2423 v jižní části řešeného území propojením na silnici III/2421 - tvoří hlavní dopravní připojení obce Úholičky na silniční síť II. tř. (sil. II/240 Praha – Velké Přílepy – Kralupy nad Vltavou, sil. II/241 Praha Sedlec – Černý Vůl). Silnice II/240 tanguje krátkým úsekem severozápadní okraj k.ú. Úholičky, bez přímé vazby na obec a je v území stabilizovaná. Trasy silnic III. třídy tvoří síť sběrných komunikací s funkcí dopravně obslužnou a zajišťují dopravní vazby obce Úholičky v rámci tohoto regionu. Přeložka silnice III/2423 - obchvat obce - navržena předchozím platným územním plánem neřeší systémově náhradu trasy silnice III/2423 v úseku ulice Roztocké a silnice III/2407 ve směru na Velké Přílepy. Z hlediska přepravních vztahů v místě se jedná o duplicitní trasu silnice III/2421 od křižovatky se silnicí III/2423. Trasa obchvatu neplní pro obec Úholičky ani funkci sběrné komunikace, ani neobsahuje kapacitní rozvojové plochy, jeví se tedy z hlediska dopravní funkce jako zbytná. Problematické je i její trasování přes přírodní, zásadně nedotčené plochy orné půdy a údolí Podmoráňského potoka. Přeložku silnice územní plán nenavrhuje.
- Podél silničních komunikací mimo zastavěné území je nutno respektovat ochranná pásma předmětných silnic dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Pro silnice III. třídy činí ochranné pásmo 15m od osy vozovky silnice.
- Stávající účelové komunikace a místní komunikace IV. třídy zobrazené ve výkrese 04 Koordinační výkres jsou nedílnou součástí komunikačního skeletu obce a jsou navrženy k zachování a rozvoji, zejména přístupové komunikace ke stávajícím objektům a plochám rekreace (R).
- Stávající silniční síť mimo zastavěné území obce byla prověřena ve svém směrovém vedení a prostorovém uspořádání, a na základě zjištění lokálních nesouladů s platnými ČSN byl návrh ploch dopravních (D) přizpůsoben prostorovým nárokům na řešení úprav v souladu s nimi.
- .2 Stávající úseky silniční sítě v zastavěné části obce byly prověřeny ve svém směrovém vedení a prostorovém uspořádání, a na základě zjištění lokálních nesouladů s platnými ČSN byl návrh ploch veřejných prostranství (VP_H, VP_V a VP_O) přizpůsoben prostorovým nárokům na řešení v souladu s nimi.
- Některé průjezdné úseky sběrných komunikací - silnic III. třídy v zastavěné části obce (obzvláště silnice III/2407 a III/2408), neobsahují prostorově oddělené

- chodníky od vozovky, územní plán proto navrhuje doplnění těchto úseků zvýšenými, alespoň jednostrannými chodníky v normové šířce.
- .3 Územní plán navrhuje MK jako obslužné funkční skupiny C a komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D1, nebo vyloučeným motorovým provozem funkční skupiny D2. MK budou řešeny v kategoriích MO2, MO1 dle ČSN 73 6110. Pro trasování a prostorové uspořádání budou uplatňovány principy zklidňování dopravy. U jednopruhových komunikací budou zřizovány výhybny a u slepých komunikací obratiště.
- .4 V zastavitelné ploše Z06 je na základě platného povolení plánována MK, jejíž napojení na silnici III/2407 - ulice Roztocká, není v souladu s platnými ČSN. Územní plán navrhuje plochu pro dopravní infrastrukturu DI01, která vytváří předpoklad pro budoucí řešení této lokální dopravní závady a doplňuje obratiště včetně napojení na ul. Roztocká.
- .5 Územní plán stanovuje pro zlepšení dopravy úpravy sítě pozemních komunikací, a to jak základního komunikačního systému, tak komunikačního systému nižšího významu a účelových komunikací. Pro jednotlivé prvky systému jsou navrženy úpravy, které vycházejí z požadavků platných ČSN a ostatních právních předpisů. Zatížení silniční sítě: stávající silniční síť v obci není zatížena tranzitní dopravou, intenzita dopravy na silnicích ve správním území obce je nízká. V rámci celostátního sčítání dopravy v roce 2010 nebylo v katastru obce prováděno přímé sčítání.
- Ochrana proti negativním vlivům silniční dopravy: pro uliční profily průjezdných úseků sběrných komunikací v zastavěné části obce - silnice III. třídy, vytváří územní plán podmínky pro šířkovou úpravu na dvoupruhové vozovky. Dále je doporučeno opravit konstrukce vozovek a doplnit silnice a MK zvýšenými, alespoň jednostrannými chodníky v normové šířce.
- V souvisle zastavěném území obce a v zastavitelných plochách podél silnic a místních komunikací je nutno dodržet minimální vzdálenost 3m průčelí budov od okraje vozovek těchto komunikací dle § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb., s výjimkou budov ve stavebních prolukách řadové zástavby. V zastavěném území obce (intravilánu) je nutno respektovat uliční čáry v případech dostaveb.
- Dále je nutno při úpravách sítě pozemních komunikací respektovat rozhledová pole křižovatek ve smyslu ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“.
- .6 Územní plán navrhuje místa dopravního propojení tak, aby byla zajištěna strukturálně logická přístupnost a průjezdnost územím, a to ve spojení veřejných prostranství a rozvojových ploch.



ilustrace řešení stykové křižovatky ulic Nad Schody a Roztocká



ilustrace řešení úpravy stykové křižovatky navrhované komunikace a ul. Roztocká

f/2.3.2 Doprava v klidu

- .1 Při zpracování územní dokumentace je nutno uvažovat u všech potenciálních zdrojů dopravy parkovací a odstavná stání. Nezbytný počet parkovacích a odstavných stání se stanoví dle ČSN 73 6110. Z hlediska územního plánu jsou stanoveny hodnoty součinitelů výpočtu - $k_a = 1,0$ (pro stupeň automobilizace 1:2,5) a $k_p = 1,0$ (obec do 5000 obyvatel).
- .2 Při navrhování ploch pro odstavování a parkování automobilů i garáží je nutno respektovat hygienické požadavky na ochranu životního prostředí včetně nutného postupu dle platných norem a zajištění odpovídajícího počtu vyhrazených parkovacích stání pro vozidla imobilních osob. Stávající i navržené parkovací plochy pro statickou dopravu byly vyznačeny v mapové části.

f/2.3.3 Veřejná hromadná doprava

- .1 Hromadná doprava je ve správním území obce Úholičky zajišťována železniční osobní dopravou a autobusovou linkovou dopravou. Podél severovýchodního okraje správního území obce Úholičky vede železniční trať č. 090 Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem, u místní části Podmoráň, je situována železniční zastávka ve správním území obce (bez výdejny lístků). Na stejné trati vede také železniční trať č. 091 Praha – Vraňany. V systému Esko Praha jsou na trati provozovány zastávkové vlaky jako linka S4 – úsek Praha Masarykovo n. – Kralupy n. Vltavou (Hněvice). Rychlíky linky R20 jsou v úseku Praha hl.n. – Hněvice zařazeny do systému Esko Praha jako R4, na této zastávce nezastavují.
- V mapové části je zakreslena izochrona dostupnosti zastávky 10 min. Je zřejmé, že dostupnost je dostatečná v řešeném území zajištěna pouze pro severovýchodní část správního území obce – místní část Podmoráň. Centrální část správního území obce Úholičky je mimo tuto dostupnost.
- .2 Autobusovou linkovou osobní dopravu zajišťuje příměstská linka č. 100 350 Praha, Dejvická – Okoř (Velké Přílepy) a linka č. 100 316 Praha, Dejvická – Holubice.
- Autobusová linková osobní doprava zajišťující spojení obce Úholičky je prováděna autobusy ČSAD MHD Kladno a.s. V současné době vede správním územím obce Úholičky 2 linky autobusové linkové osobní dopravy.
- V mapové části je zakreslena izochrona dostupnosti zastávek 500m, vzdálenost zastávek činí 300m – 800m.

f/2.3.4 Drážní doprava

- .0 Koncepte železniční dopravy na správním území obce Úholičky je z hlediska širších dopravních vztahů dána celostátní železniční tratí č. 090 Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem - Děčín, procházející podél severovýchodního okraje katastru obce, podél levého břehu řeky Vltavy, v místní části Podmoráň, je situována železniční zastávka (bez výdejny lístků). Dvoukolejná elektrizovaná celostátní trať je součástí 1. a 4. koridoru.
- .1 Správní území obce zasahuje ochranné pásmo celostátní železniční tratě, která prochází podél severovýchodního okraje k.ú. Úholičky - ochranné pásmo 60m od krajní koleje, dle zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění.
- .2 Při stavební činnosti je třeba respektovat hluková hygienická pásma. Tato pásma mohou být určena na základě výsledků sčítání dopravy nebo podle výsledků měření hluku.

f/2.3.5 Letecká doprava

- .1 Koncepte letecké dopravy je na správním území obce Úholičky dána ochranným pásmem letecké dopravy stávajícího mezinárodního letiště Praha V. Havla (Ruzyně) s výškovým omezením staveb, ochranným pásmem letiště Vodochody a ochranným pásmem radaru Kbely.

f/2.3.6 Vodní doprava

- .1 Správní území obce Úholičky zasahuje koridor plavební dráhy Vltavské vodní cesty, místní část Podmoráň se nachází u ř. km 33,1 a je napojena na říční koryto. Územní plán respektuje stávající vodní cestu na dolním úseku Vltavy (VD2) Mělník (soutok s Labem) – Třebenice v souladu se ZÚR Středočeského kraje v platném znění.

- .2 Poloha obce umožňuje rozvoj turistického ruchu, a to v letním období v návaznosti na kotviště Úholičky (Nelahozeves – Troja) na levém břehu Vltavy a říční přívoz „Úholičky – Řež“.

f/2.3.7 Pěší doprava

- .0 Z hlediska širších vztahů je území napojeno na turistickou trasu podél Vltavy, která je společná – smíšená s cyklotrasou č. 2 a souběžná s turistickou trasou, která vede z Prahy Troje přes Kralupy až do Roudnice nad Labem.
- .1 Pěší doprava ve správním území obce je vedena zčásti podél vozovek silnic III. tř. a místních komunikací. Chodníky a pěší trasy budou budovány jako součást ploch veřejných prostranství společně s vozovkami silnic a místních komunikací a v plochách s jiným způsobem využití.
- .2 Správním územím obce vede naučná stezka „Rozhlédni se, člověče“. V návaznosti na místní komunikace je vyznačena ve výkrese č.02 a spojuje turisticky zajímavá místa v okolí obce – Švestkovna, vyhlídka Stříbrník, Podmoráňské lomy, přírodní divadlo na Krakově. V okolí obce se nacházejí lesy s turistickými trasami.
- .3 Územní plán stanovuje opatření, která zlepšují podmínky pěší dopravy ve správním území obce.
- .4 Územní plán navrhuje místa pěšího propojení tak, aby byla zajištěna strukturálně logická přístupnost a průchodnost územím bez vytváření obchůzkových tras, a to jak ve spojení veřejných prostranství a rozvojových ploch, tak rozvojových ploch a ploch přírodních.

f/2.3.8 Cyklistická doprava

- .0 Podél severovýchodního okraje řešeného území obce Úholičky prochází stávající hlavní cyklotrasa č. 2 – Praha – Mělník KČT, Vltavská trasa. Tato cyklotrasa vede podél železniční trati, v místě říčního přívozu přechází na pravý břeh do Husince Řeži – v současné době společná s turistickou trasou. Poloha obce Úholičky se svým členitým okolím a zajímavostmi umožňuje cykloturistiku v tomto správním území. Stávající značené turistické trasy, vycházkové okruhy i naučné stezky lze využít také pro cykloturistiku.
- .1 Správním územím Úholičky vedou cyklotrasy č. 0081 Velké Přílepy – Libčice n. Vltavou (sil. III/2407) a č. 0082 Únětice – Tursko.
- .2 V obci Úholičky je navržena cyklotrasa v trase silnice III/2408 K Podmoráni, a cyklostezka podél Podmoráňského potoka na Velké Přílepy jako část plochy DI03, a podél biokoridoru LBK13 na Únětice jako část plochy DI02.

f/2.3.9 Hipostezky

- .1 Okolí správním území obce podél řeky Vltavy s hodnotnou přírodou a přírodními zajímavostmi umožňuje rozvoj hipoturistiky v tomto řešeném území.

f/2.3.10 Zemědělská a lesní doprava

- .1 Zemědělská a lesní účelová doprava probíhá dnes zčásti po účelových a místních komunikacích, zčásti po místních komunikacích, z části po silnicích III. tř. Intenzita provozu zemědělské techniky je výrazně závislá na sezónních pracích.
- .2 Pro ochranu základní sítě účelových komunikací významných pro zajištění prostupnosti území územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství.

f/2.4 Technická infrastruktura

- .0 Technická infrastruktura tvoří systémy, které zajišťují odpovídající úroveň technické obsluhy sídla a jeho obyvatel. Jedná se o zajištění dostupnosti energií a informací, zajištění pitné vody, odvádění splaškových a srážkových vod a dalších systémů obsluhujících území.

V územním plánu jsou navržena konkrétní opatření technické infrastruktury, která jsou nutná pro zajištění této technické obsluhy území pro předpokládaný počet obyvatel. Tato opatření a jejich popis, resp. Podmínky, jsou součástí odpovídajících kapitol technické infrastruktury. Jestliže jsou nutná v návrhu zobrazit graficky, jsou vymezena jako „část plochy pro technickou infrastrukturu“. Jsou označena indexem (TI).

Stávající sítě technické infrastruktury jsou stabilizovány mimo přeložek nebo rušených úseků. Do stávajících stabilizovaných sítí technické infrastruktury nejsou zahrnuty stávající nefunkční nebo nenapojené části sítě.

f/2.4.1 Vodní režim

.1.1 VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Poblíž východní hranice řešeného území protéká řeka Vltava (číslo hydrologického pořadí 1-12-02-017 a 1-12-02-019). Povodňové průtoky Vltavy (pod Únětickým potokem) s pravděpodobností výskytu za „n“ let jsou uvedeny v následující tabulce.

n	1	5	10	20	50	100
Q _n (m ³ /s)	735	1794	2275	2843	3601	4138

Plocha povodí k uvedenému profilu je 27 263 km², průměrný roční průtok je 148 m³/s. Břehy řeky ani stanovené záplavové území (s výjimkou zvláštní povodně do řešeného území nezasahují).

Území obce se nachází v povodí Podmoránského potoka (číslo hydrologického pořadí 1-12-02-018). Podmoráňský potok přichází na území Úholiček z obce Velké Přílepy, prochází zastavěným územím až na jeho východní hranici u propustku pod železniční tratí, za nímž je potok zaústěn do Vltavy v levobřežním konkávním záhybu řeky.

V území se nenacházejí žádné jiné vodní toky s výjimkou drobného bezejmenného levobřežního přítoku Podmoránského potoka procházejícího podél jižního okraje areálu úpravní provozní vody společnosti Alpiq.

V území se nenachází žádná významnější vodní plocha.

.1.2 ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

Vodní tok Vltava má stanovené záplavové území Q5, Q20, Q100 a aktivní zónu záplavového území. Stanovené záplavové území řeky Vltavy do zastavěného území nezasahuje.

Do řešeného území (v prostoru navazujícím na propustek pod železniční tratí) zasahuje hranice zvláštní povodně vodního díla Orlík. Jedná se o hypotetickou záplavu, na níž nebudou v územním plánu navrhována žádná opatření, bude využita pouze pro účely krizového řízení.

Podmoráňský potok má stanovené záplavové území Q5, Q20, Q100 a aktivní zónu záplavového území. Vzhledem k charakteru povodí Podmoránského potoka a velkému podílu zpevněných ploch v obci Velké Přílepy i s ohledem na velký rozsah vymezených zastavitelných ploch, je dolní tok Podmoránského potoka ohrožen bleskovými záplavami v případě přívalových srážek, které by zasáhly jeho povodí. V řešeném území se na toku nachází několik kritických míst z hlediska průchodu povodně, které bude zřejmě nutné zrekonstruovat a zkapacitnit. Jedná se o mostek v zámeckém parku (v km 1,909), trubní most v zámeckém parku (v km 1,905), mostek k dětskému hřišti (v km 1,801) a lávka pro pěší nad prodejnou potravin (v km 1,466). Pro ochranu potoka bude nutno realizovat řadu opatření k akumulaci srážkových z navrhovaných zastavitelných ploch, které jsou popsány v kapitole Kanalizace.

1.3 OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

V řešeném území se nenacházejí vodní zdroje sloužící k veřejnému zásobování obyvatel pitnou vodou.

Na břehu řeky Vltavy za východní hranicí území obce se nachází čerpací stanice sloužící k čerpání vody z Vltavy jako zdroje provozní vody.

Celé řešené území patří do zranitelných oblastí dle nařízení vlády č. 103/2003 Sb.

- .2 Opatření TI01, TI02, TI03 a TI04 uvedená v kapitole II/3.4.5 slouží primárně k řešení retence v území při nárůstu zastavěných pozemků, nicméně jejich realizace přispívá i k celkovému zlepšení vodního režimu v území a ochraně proti lokálním povodním.

f/2.4.2 Zásobování pitnou vodou

- .0 Obec Úholičky je v současné době zásobena pitnou vodou prostřednictvím veřejného vodovodu.

Obec je připojena na vodovod Roztoky – Velké Přílepy. Voda je přiváděna z vdj. Suchdol 2 × 10 000 m³ (342,65/337,50 m n.m.) přivaděčem DN 400 resp. DN 350 do vodojemů Žalov. V roce 1993 byla na tento přivaděč napojena odbočka DN 150, kterou je přivedena voda do obce Horoměřice.

Vodojem Žalov I. 400 + 500 m³ (285,30/280,15 m n.m.) je v současné době mimo provoz. Přívodní řad pro obce Úholičky a Velké Přílepy je napojen v armaturní šachtě před vodojemem Žalov II. přímo na přivaděč z vodojemu Suchdol. Přívodní řad pro obce Úholičky a Velké Přílepy DN 150 je veden do vodojemu Velké Přílepy 2 × 400 m³ (312,50/307,50 m n.m.). Z vodojemu Velké Přílepy je obec Úholičky zásobena gravitačně. Spotřebiště je rozděleno do tří tlakových pásem:

I. tlakové pásmo (190 - 200 m n.m.), zahrnující místní část Podmoráň,

je zásobeno z vodojemu Velké Přílepy přes dvě redukční šachty.

II. tlakové pásmo (200 - 250 m n.m.) je zásobeno z vodojemu Velké Přílepy přes redukční šachtu.

III. tlakové pásmo (250 - 294 m n.m.) je gravitačně zásobeno z vodojemu Velké Přílepy 2 × 400 m³ (312,50/307,50 m n.m.).

- .1 Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou není územním plánem měněna. V územním plánu je zahrnuta navrhovaná trasa vodovodního přivaděče DN 250 z vodojemu Žalov 2, který bude ukončen ve stávající armaturní šachtě nacházející se u křižovatky ulic Roztocké a Přílepské. Z armaturní šachty je již vedeno stávající dvojité potrubí do vodojemu Velké Přílepy. Příprava výstavby přivaděče již byla zahájena.
- .2 V návrhu je řešeno rozšíření vodovodní sítě pro zásobování nově vymezených zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením rozvodů stávající vodovodní sítě. Nové vodovodní řady budou ukládány zejména v rámci navrhovaných obslužných komunikací dle příslušných technických norem a budou pokud možno zokruhovány.
- .3 K zajištění zásobování požární vodou slouží stávající požární nádrž v Úholičkách a vodovodní síť. Územní plán stanovuje řešení navržené vodovodní sítě v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), k zajištění zásobování území požární vodou.
- .4 Zastavitelná plocha Z02 Na Habří se nachází v blízkosti vodojemu a pro její zásobování z vodojemu nebudou v síti pravděpodobně dostatečné tlakové poměry. Proto je plocha Z02 navržena k zásobování pitnou vodou prostřednictvím samostatného vodovodního okruhu napojeného z AT stanice, která bude umístěna buď přímo v areálu vodojemu, nebo za hranicemi areálu na území obce Úholičky. Tato poloha AT stanice je v grafické příloze územního plánu zakreslena.
Na jižním okraji řešeného území je v sousedství stávajícího vodojemu vymezena plocha územní rezervy pro rozšíření vodojemu Velké Přílepy, resp. realizaci nového vodojemu, který by sloužil pro zásobování obce Úholičky v případě nedostatečné kapacity stávajícího vodojemu Velké Přílepy po naplnění zastavitelných ploch v obou obcích.
- .5 V následující tabulce jsou uvedeny bilance potřeb pitné vody v jednotlivých plochách přestavby a v zastavitelných plochách.

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem	Průměrná denní potřeba	Max. denní potřeba	Max. hodinová potřeba
			[ha]	[m3/d]	[m3/d]	[l/s]
Z01	O	96	2,96	14,4	19,4	0,41
Z02	O	160	5,21	24,0	32,4	0,68
Z03	O	52	1,89	7,8	10,5	0,22
Z04	O	60	2,32	9,0	12,2	0,25
Z05	O	52	1,08	7,8	10,5	0,22
Z06	O	36	1,08	5,4	7,3	0,15
Z07	O	28	0,79	4,2	5,7	0,12
Z08	O	12	0,48	1,8	2,4	0,05
Z09	V	0	3,92	9,4	12,7	0,26
Z10	O	16	0,34	2,4	3,2	0,07
Z11	O	8	0,19	1,2	1,6	0,03
Z13	O	4	0,05	0,6	0,8	0,02
Z14	O	4	0,07	0,6	0,8	0,02
Z15	O	4	0,07	0,6	0,8	0,02
P03	O	4	0,29	0,6	0,8	0,02
Celkem		536	20,36	89,8	121,2	2,53

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25 - 35 obyv./ha.

f/2.4.3 Zásobování provozní vodou

- .0 Ve správním území obce Úholičky se nachází významný zdroj provozní vody – čerpací stanice na levém břehu Vltavy, který slouží k zásobování provozní vodou pro celý areál bývalé Poldi Kladno. Na území obce se dále nachází areál úpravní vody. Přes území procházejí tři řady provozní vody:
- řad DN 450 (litina z roku 1941)
 - řad DN 450 (litina z roku 1950)
 - řad DN 700 (ocel z roku 1963)
- Vodovodní řady jsou zakresleny v grafické příloze a jsou územním plánem respektovány.
- .1 Dílčí úsek stávajícího přivaděče provozní vody prochází přes zastavitelnou plochu Z04. V územním plánu je proto zakreslen návrh přeložky vodovodního řadu vedoucí podél uvedených zastavitelných ploch jako plocha T106.

f/2.4.4 Odvádění splaškových vod

- .1 Obec Úholičky má (s výjimkou lokality Podmoráň) vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě, který je tvořen gravitačními stokami a 4 čerpacími stanicemi s výtlačnými řady propojujícími celý systém a výtlačným řadem dopravujícím odpadní vody z obce na ČOV Velké Přílepy. Územní plán respektuje stávající koncepci kanalizační sítě a doplňuje ji o řešení odkanalizování lokality Podmoráň a o alternativní možnosti čištění odpadních vod. V lokalitě Podmoráň je dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje počítáno se zachováním stávající likvidace splaškových odpadních vod formou bezodtokých jímek vyvážených na ČOV Velké Přílepy. S ohledem na zvýšení standardu technického vybavení obce je v územním plánu navrženo odkanalizování místní části Podmoráň prostřednictvím veřejné kanalizace.
- .2 Územní plán navrhuje napojení zastavitelných ploch pro zajištění odpovídajícího standardu odvádění splaškových vod z nové zástavby.
- .3 V územním plánu je počítáno se zachováním stávající koncepce odkanalizování výtlačným potrubím do ČOV Velké Přílepy. S ohledem na výrazný nárůst zastavitelných ploch na území obce Úholičky by byla nutná zásadní rekonstrukce ČOV Velké Přílepy. V současné době je v ČOV Velké Přílepy vázáno 1500 EO pro Úholičky, návrh tedy tuto hodnotu počtem obyvatel nepřekračuje. ČOV Velké Přílepy nachází mimo správní území obce Úholičky. V rámci přípravy návrhu územního plánu byly řešeny další alternativy odkanalizování obce: V první alternativě by navrhovaná ČOV byla umístěna na pozemku p.č. 269/21 na levém břehu Podmoráňského potoka. V této alternativě by byla místní část Podmoráň odkanalizována prostřednictvím navrhované čerpací stanice a výtlačného potrubí napojeného na ČOV. Ostatní kanalizační síť by zůstala beze změny, stoky ústící do čerpacích stanic jihozápadně od ČOV by byly gravitačně

napojeny na ČOV. Tato alternativa nebyla vybrána s ohledem na její nízkou potenciální realizovatelnost v návrhovém období územního plánu. Ve druhé alternativě bylo navrženo umístění ČOV v prostoru mezi železniční tratí a tokem Vltavy. V tomto případě by bylo možné větší část zastavěného území obce včetně lokality Podmoráň odkanalizovat na ČOV gravitačně. Tato alternativa nebyla vybrána s ohledem na devastaci přírodního ná březí řeky Vltavy, který je využíván k rekreačním účelům včetně provozu turistického přívozu.

f/2.4.5 Odvádění srážkových vod

- .1 Srážkové vody nejsou vzhledem k čerpání odpadních vod kanalizací odváděny, v území se nachází pouze dílčí úseky dešťové kanalizace v rekonstruovaných částech ulice Roztocká. Příčné profily komunikací v obci umožňují převážně odvodnění srážkových vod na terén, případně jejich odvedení do Podmoráňského potoka, který územím obce prochází.
- .2 Odvádění srážkových vod je v obci s ohledem na pravděpodobně málo vhodné geologické poměry pro vsakování a vzhledem k velkému rozsahu vymezených zastavitelných ploch složité. Pro všechny zastavitelné plochy je nutno počítat s eliminací srážkových přívalů realizací akumulčních dešťových zdrží v rámci jednotlivých pozemků a s jejich přísně regulovaným odpouštěním (v množství do 1 l/s z běžné stavební parcely) do navrhované dešťové kanalizace. K odvodnění ploch na severu řešeného území Z04 – Z07 je navrženo několik větví dešťové kanalizace. Pro umístění dešťových zdrží mimo tyto plochy není v zastavěném území obce dostatek prostoru. Proto je nutné v rámci podrobnější dokumentace řešit realizaci dešťových zdrží k zachycení objemu odtoku z návrhových srážek u všech komunikací a veřejných zpevněných ploch. Pro jednotlivé zastavěné pozemky platí zásada popsaná v úvodu kapitoly.
- .3 Pro odpadní vody z komunikací a zpevněných veřejných prostranství plán navrhuje rovněž realizovat záchytná opatření umožňující akumulaci objemu návrhové srážky.
- .4 Územní plán počítá se snížením zátěže území srážkovými vodami s pomocí interakčních prvků, jednak realizací výsadby, jednak v konkrétních místech doprovodnými zasakovacími příkopy. Více viz kapitola f/2.5.2 Interakční prvky. V územním plánu je vymezena plocha TI01 určená k revitalizaci Podmoráňského potoka na západní straně řešeného území. Plocha bude využita v podrobnější dokumentaci k návrhu opatření na toku vedoucích ke zpomalení odtoku a akumulaci vody. K zachycení srážkových vod z jihovýchodní části sídla před jejich zaústěním do Podmoráňského potoka je v územním plánu vymezena plocha TI02, která se nachází na pravém břehu potoka mezi ulicemi U Splavu a K Višňovce. Plocha TI03 je vymezena na pravém břehu Podmoráňského potoka mezi ulicemi K Podmoráni a korytem potoka. Plocha je určena k řízenému rozlivu vody. V lokalitě Na Habří, která je podrobněji řešena v územní studii, je k zachycení srážkových vod navržena dešťová zdrž pro plochu Z02. Pro zdrž je v územním plánu vymezena plocha TI04. Přepad z dešťové zdrže bude zaústěn do navrhované dešťové kanalizace vedoucí ulicí Roztockou do Podmoráňského potoka, kde se před zaústěním do potoka nachází plocha k možnému řízenému rozlivu vody na okraji zámeckého parku. Pro zachycení srážkových vod z plochy Z01 budou využity navrhované šterkové pásy podél ulice Na Habří a rovněž navrhovaná strouha s příčnými přehrázkami, která bude vedena podél Haškovy ulice do Podmoráňského potoka. Po společném jednání byla dle požadavku obce vypuštěna rezerva pro dešťovou zdrž na pozemku p.č. 432/, která sloužila pro plochu Z01 i Z02, a byla nahrazena dešťovou zdrží TI04, která slouží pouze pro plochu Z02, zachycení srážkových vod z plochy Z01 je řešeno zádržnými opatřeními v ulici Na Habří a odvodněním do Podmoráňského potoka.
- .5 V následující tabulce jsou uvedeny bilance produkce odpadních vod v jednotlivých plochách přestavby a v zastavitelných plochách.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem	Max. produkce splašků	Odtok příval. deště
			[ha]	[l/s]	[l/s]
Z01	O	96	2,96	0,75	142
Z02	O	160	5,21	1,25	333
Z03	O	52	1,89	0,41	121
Z04	O	60	2,32	0,47	148
Z05	O	52	1,08	0,41	52
Z06	O	36	1,08	0,28	52
Z07	O	28	0,79	0,22	38
Z08	O	12	0,48	0,09	23
Z09	V	0	3,92	0,49	314
Z10	O	16	0,34	0,13	16
Z11	O	8	0,19	0,06	9
Z13	O	4	0,05	0,03	2
Z14	O	4	0,07	0,03	3
Z15	O	4	0,07	0,03	3
P03	O	4	0,29	0,03	19
Celkem		536	20,36	4,68	1293

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25 - 35 obyv./ha.

f/2.4.6 Zásobování plynem

- .1 Podél západní hranice zastavěného území obce prochází trasa VTL plynovodu. Z trasy je provedena odbočka k regulační stanici VTL/STL, která je umístěna u jižního okraje zastavěného území. Z regulační stanice je proveden rozvod středotlaké plynovodní sítě sloužící k zásobování objektů v obci zemním plynem. Z procházejícího VTL plynovodu je napojena samostatná přípojka pro areál úpravný provozní vody společnosti Alpiq. Stávající středotlaká plynovodní síť umožňuje napojení prakticky celého zastavěného území na zemní plyn a není v návrhu koncepčně měněna.
- .2 Územní plán dále navrhuje napojení zastavitelných ploch pro zajištění zásobování plynem pro novou zástavbu.
- .3 Trasa VTL plynovodu vytváří mezi navrhovaným zastavitelným územím ploch Z01 a Z02 bariéru. Proto je v územním plánu navržena přeložka VTL plynovodu vedoucí podél plochy Z02 jako část plochy pro infrastrukturu TI05. Část překládaného plynovodu ke stávající regulační stanici by zůstala zachována. Vymezené zastavitelné plochy jsou navrženy k zásobování zemním plynem prostřednictvím navrhovaných STL plynovodů napojených ze stávající sítě.
- .4 V následující tabulce jsou uvedeny bilance potřeb zemního plynu v jednotlivých plochách přestavby a v zastavitelných plochách.

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem [ha]	Průměrná potřeba [tis.m3/rok]	Maximální potřeba [m3/h]
Z01	O	96	2,96	96	79
Z02	O	160	5,21	160	132
Z03	O	52	1,89	52	43
Z04	O	60	2,32	60	50
Z05	O	52	1,08	52	43
Z06	O	36	1,08	36	30
Z07	O	28	0,79	28	23
Z08	O	12	0,48	12	10
Z09	V	0	3,92	438	226
Z10	O	16	0,34	16	13
Z11	O	8	0,19	8	7
Z13	O	4	0,05	4	3
Z14	O	4	0,07	4	3
Z15	O	4	0,07	4	3
P03	O	4	0,29	4	3
Celkem		536	20,36	974	668

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25 - 35 obyv./ha.

f/2.4.7 Zásobování elektrickou energií

- .1 Řešené území je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím sítě VN 22 kV tvořené převážně nadzemními trasami, v zastavěném území se nacházejí i kabelové trasy VN. Rozvody VN napájejí jednotlivé distribuční trafostanice 22/0,4 kV, z nichž jsou vyvedeny rozvody NN k jednotlivým odběratelům a odběratelské trafostanice u areálů a jiných velkých odběratelů ze sítě VN. V řešeném území se nachází celkem 13 trafostanic. Rozvody VN včetně trafostanic jsou zakresleny ve výkrese č. II.a.
- .2 Do zastavitelných ploch Z03 a Z04 zasahuje stávající trasa nadzemního vedení VN 22 kV. Koncová větev vedení VN 22 kV od stávající trafostanice v Libčické ulici k trafostanicím TS Nade Dvorem a TS Zámek je navržena k náhradě kabelovou trasou vedenou v místní komunikaci. Stávající trafostanice TS Nade Dvorem a TS Zámek budou nahrazeny kabelovými stanicemi. Ostatní zastavitelné plochy budou zásobovány elektrickou energií ze stávající sítě NN s eventuelním posílením výkonu ve stávajících trafostanicích. Do zastavitelné plochy Z15 zasahuje stávající nadzemní vedení VN 22 kV. Zástavba v ploše bude v podrobnějších dokumentacích řešena tak, aby respektovala ochranná pásma stávajícího vedení, nebo bude v rámci podrobnějších dokumentací řešena přeložka vedení.
- .3 Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch elektrickou energií na úrovni sítě VN je navržena jedna nová trafostanice. Trafostanice TSN1 je navržena pro zástavbu v ploše Z02 a je umístěna na jižním okraji plochy Z02 při objektu technických služeb. Trafostanice bude napojena kabelovou smyčkou ze stávající trafostanice v Roztocké ulici.
Stávající nadzemní vedení vedoucí podél ulice Nad Schody zasahuje svým ochranným pásmem do zastavitelných ploch. V územním plánu je navrženo svedení této koncové větve do kabelové podzemní trasy kabelovým svodem umístěným na okraji zastavitelného území. Nová kabelová trasa bude vedena v souběhu s přeložkami ostatních inženýrských sítí v navrhované obslužné komunikaci. V rámci podrobnějších dokumentací bude navrženo konkrétní technické řešení, které bude realizováno v kabelové trase dle územního plánu, případně bude upravena stávající nadzemní trasa, tak aby co nejméně zasahovala do zastavitelných ploch, případně v kombinaci s instalací izolovaných vodičů snižujících rozsah ochranného pásma.
- .4 V následující tabulce jsou uvedeny bilance potřeb elektrické energie v jednotlivých plochách přestavby a v zastavitelných plochách.

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem [ha]	Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
Z01	O	96	2,96	408	122
Z02	O	160	5,21	680	204
Z03	O	52	1,89	221	66
Z04	O	60	2,32	255	77
Z05	O	52	1,08	221	66
Z06	O	36	1,08	153	46
Z07	O	28	0,79	119	36
Z08	O	12	0,48	51	15
Z09	V	0	3,92	470	141
Z10	O	16	0,34	68	20
Z11	O	8	0,19	34	10
Z13	O	4	0,05	17	5
Z14	O	4	0,07	17	5
Z15	O	4	0,07	17	5
P03	O	4	0,29	17	5
Celkem		536	20,36	2748	825

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25 - 35 obyv./ha.

f/2.4.8 Spoje

- .1 Přes řešené území vede několik tras slaboproudých telekomunikačních rozvodů, které se spojují v rozvaděči umístěném v Libčické ulici. Telefonní síť byla v řešeném území převážně kabelizována a má dostatečnou kapacitu pro stávající i případnou navrhovanou zástavbu.
- .2 Nové zastavitelné plochy jsou navrženy napojeny na telekomunikační síť dle podmínek provozovatele a konkrétní řešení se předpokládá zpracováno v podrobnějších projektových dokumentacích.

f/2.5 Krajinná infrastruktura

- .0.1 Krajinná infrastruktura tvoří systém přírodních prvků, které slouží k zajištění ochrany a rozvoje přírody a krajiny a ke snižování dopadu lidské činnosti na krajinu. Na území Úholiček se jedná o uspořádání a podmínky územního systému ekologické stability, interakčních prvků, významných krajinných prvků, okrajové plochy NATURA 2000 a ochranu nerostných surovin.
- .0.2 Protierozní opatření, retenční opatření a protipovodňová opatření jsou vymezena za účelem omezení negativního dopadu lidské činnosti na krajinu, případně k omezení dopadu přírodních katastrof. Jsou buď součástí interakčních prvků, nebo součástí opatření technické infrastruktury k zajištění odvádění a akumulaci dešťových vod v území a k řešení vodního režimu. Zdůvodnění opatření přírodního charakteru je součástí kapitoly f/2.5.2 Interakční prvky. Zdůvodnění opatření technického charakteru jsou součástí kapitoly f/2.4 Technická infrastruktura.

f/2.5.1 Územní systém ekologické stability

- .1 Územní systém ekologické stability je na území obce Úholičky tvořen dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (v kapitole f/2.5 jako Zákon), biokoridory a biocentry, které v sobě sdružují často několik funkcí.

Biocentra jsou území, kde se koncentruje biodiverzita a kde jsou prvky přírody zvýšeného významu. V těchto územích není přípustná výstavba kromě drobných dočasných staveb hospodářského charakteru nepřesahujících rozměry 3x3 m. Není zde přípustná obytná výstavba, stavby infrastruktury jsou přípustné, pouze pokud jsou ukryty v zemi.

Biokoridory jsou území umístěná na vybraných půdách stejně jako biocentra a umožňují „proudění“ bioty a pohyb organismů mezi biocentry tak, aby nepřekračovaly žádné biotické ani abiotické překážky. V praxi to znamená, že biokoridor může být přerušen pouze v rozmezí technických parametrů do délky asi cca 10 m a nefunkční nebo omezeně funkční části biokoridorů musí být výhledově rekonstruovány do funkční podoby (červené části biokoridorů). Biokoridory procházejí v krajině po nezastavěných plochách tam, kde je to možné, a jsou-li vedeny i v zahradách domů a za domy, tak je pak vhodné tyto plochy ohrazovat jen výjimečně a vhodnými plaňkovými ploty, které nevadí migraci menších organismů. Přerušení biokoridoru na zelených plochách takovým plotem je bráno jako okrajové. Biokoridory v krajině a zejména v okolí obce po plochách zeleně a v místech, kde není a nebude možná výstavba. Ze Zákona musí být průchod biokoridoru územím obce zajištěn i na úkor vlastních ploch.

- .2 Ve správním území obce se nachází tyto prvky ÚSES:
- .2.1 Nadregionální biocentra
Nadregionální funkční biocentrum lesního charakteru - **NRBC1 (2001 Údolí Vltavy)** - je velmi rozsáhlé a odpovídá rozsahem ÚTP, jde o biocentrum zahrnující lesní porosty svahů Vltavy a ústí Podmoráňského potoka tak, aby byly podchyceny všechny plochy přírodě blízkého charakteru na svazích údolí, z hlediska rozsahu nebylo kromě kontur podle zástavby upravováno, protože je součástí nadregionálního ÚSES, a tedy součástí nadregionálního biokoridoru jdoucího ve skalnatých zalesněných svazích údolí Vltavy. Hranice nadregionálního biocentra byla upřesněna s ohledem na zastavěné území areálu vodárny a plochu parkoviště a obecní louky na nábřeží Vltavy. Upřesnění hranice nadregionálního biocentra nemá z hlediska kvality a průchodnosti vliv na jeho funkčnost, vzhledem k celkové rozloze biocentra je jeho plošná úprava zanedbatelná. Pro funkčnost biocentra jsou klíčové zejména porosty lesů, luk a skalních stepí na svazích údolí Vltavy, nikoli o plochu samotné řeky a přilehlých urbanizovaných pozemků.
- .2.2 Lokální biocentra
Biocentrum LBC 19-1 zahrnuje lesní porosty svahů údolí Podmoráňského potoka s dominantou vrchu Stříbrníku s mírnými zásahy do zahrad a sadů v okolí. Rozsah biocentra je vymezen v plném rozsahu údolí Podmoráňského potoka s ohledem

na přímou přírodně-ochrannou vazbu na NRBC 1, ale i z hlediska charakterotvorného prvku krajinného rázu údolí Vltavy a ústí jejích drobnějších přítoků.

Biocentrum LBC 18 zahrnuje zeleň lesního i nelesního charakteru těsně pod JV hranicí obce a mírně zasahuje do zahrad a sadů v okolí. Rozsah biocentra odpovídá volným plochám, které by měly být nadále využity maximálně k rekreaci a turismu, bez trvalých staveb.

Biocentrum LBC 13, respektuje již provedené stavební i parcelní úpravy a je vymezeno tak, aby se dotýkalo zahrad, sadů, travních porostů a ploch zeleně, a to i těch, které jsou již u stávajících staveb. Oplocení staveb u stávajících zahrad a domů by mělo být co nejvolnější a nejpropustnější, optimálně plaňkový plot, který nepropustí pouze srnčí, černou zvěř a člověka (nejsou tím omezeny funkce ÚSES ani vlastníků pozemků).

.2.3 Lokální biokoridory

Páteří systému ekologické stability v údolí Podmoráňského potoka je doprovodný **biokoridor LBK 9 - 10**, jdoucí z území Velkých Přílep na území obce Úholičky směrem k údolí Vltavy v údolnici potoka. Biokoridor je vedený jako funkční až po zahradu zámku v Úholičkách, dále je veden jako nefunkční, ale vymezený, a s tím, že je perspektivní z hlediska revitalizace centra obce jako celku. Funkční část biokoridoru nad obcí je předpokládána jako luční niva připravená k vodohospodářské úpravě v rámci části plochy pro technickou infrastrukturu TI01 v reakci na následky změny klimatu, a je zde kalkulováno zejména s vyběžením potoka a vytvořením mírných prahů a meandrů potoka v šířce max. 20 m na každou stranu potoka od stávající osy potoka, protože vzhledem ke spádu údolí, a tedy i údolnice, by více prostoru pro rozplavení potoka zde nemělo smysl (případně tůň je vhodné plánovat až poté, co dojde ke skutečnému rozplavení potoka do luk vlivem větších srážek - alespoň Q40 – a pak je teprve jako funkční navrhovat). TI01 zajišťuje revitalizaci potoka, meandrování potoka za účelem zvýšení ekologické stability, zadržení přívalových dešťových vod i zvýšení přírodně-rekreačního potenciálu a biodiverzity. Nefunkční část biokoridoru pod obcí (od zámku) obsahuje zejména i plochu pro umístění vodohospodářské úpravy (nejlépe poldr pro vyběžení potoka). Lokální biokoridor pak ústí do lokálního biocentra LBC 19-1, které je již prakticky součástí údolí Vltavy nad železnici a náspem trati (mimo k.ú.).

Druhý biokoridor lokálního významu propojující prvky s vyšší ekologickou stabilitou je biokoridor **LBK 12 a 13**, jdoucí právě po severně orientovaných svazích nad Úholičkami (respektive těsně nad hranicí zástavby) a propojující opět nadregionální funkční lesní biocentrum u Vltavy NRBC 1, pokračující lokálním biocentrem LBC 19-1 s lokálními biocentry (vyšší ekologická stabilita porostů) - LBC 18 a LBC 13 (tato biocentra mají charakter fragmentů původních listnatých porostů a křovinatých strání nad obcí pozůstalých po pastvě a masivní zástavbě), která jsou propojovací s další částí biokoridoru LBK 13, nefunkční, která směřuje nejprve ke stávající komunikaci a pak podle ní na JZ po jednostranné mezi. Jde o část vymezenou, navrženou, ale funkční jen částečně, jdoucí z větší části podle stávající zpevněné komunikace JZ směrem mimo katastrální území obce. V daném prvku ÚSES směrem k a podle komunikace je vhodné v budoucnosti podpořit výsadbu dřevin a křovin jako větrolamu s výraznou protierozní a biologickou funkcí (také výsadba ovoce) v jinak nedostatečně členěné krajině. Větrolam o šířce meze cca 16-20 m by měl sestávat ze stromořadí a výsadby křovin v upravené mezi podle komunikace, která pak krajinu rozčlení a opticky rozdělí. Na uvedený biokoridor lze čerpat finance z evropského fondu OPŽP až do výše cca 90% investice.

.3 Zdůvodnění tohoto bodu je součástí bodu f/2.5.1.2.3.

.4 Zdůvodnění tohoto bodu je součástí bodu f/2.5.1.2.4.

.5 Podmínky zásahu do ploch biocenter a biokoridorů jsou stanoveny z důvodu zajištění a zvýšení ekologické stability v území. Parametry jsou nastaveny tak, aby byla zajištěna minimální funkčnost prvků ÚSES při respektování nutnosti realizace infrastruktury v území.

.6 Vymezení prvků ÚSES bylo koordinováno s probíhajícími pozemkovými úpravami ve správním území obce.

f/2.5.2 Interakční prvky

- .1 Interakční prvky jsou navrženy za účelem doplnění ÚSES, obnovení charakteru venkovské krajiny, zvýšení biodiverzity, k zadržování srážkových vod a jako protierozní opatření. Jsou definovány zpracovatelem ÚSES jako doplňkové prvky ÚSES a krajiny v daném katastrálním území, mají různé doplňkové funkce a slouží k zachování a tvorbě rázu krajiny podobně jako významné krajinné prvky, jejichž funkci, tedy funkci ochrannou, někdy rovněž přebírají, apod.
- .2 Interakční prvky v sobě vhodně sdružují více funkcí, které je v krajině nutné zajistit. Podle daného místa a role interakčního prvku v území se jedná o výsadbu dřevin pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability i ochranu proti větrné erozi, zasakovací příkopy k přispění retenční schopnosti území, případně pěší cesty ke zvýšení propustnosti území.
- .3 Interakční prvky jsou rozděleny na:
 - .3.1 Ohraničující

Jde o interakční prvek přechodový mezi volnou krajinou a zastavěnou částí krajiny, který omezuje výstavbu a ohraničuje ji zelení v zemědělské krajině a umožňuje, aby biodiverzita byla na okrajích sídel mírně zvýšená tak, jak požadují hodnocení krajiny v rámci plánování. Velmi často jde v tomto případě o fragmenty křovisek nebo jiných porostů dřevin podle okrajů obce, které zde zůstaly po původních mezích parcel. Optimem je vysazovat zde do budoucna ovoce, ve vlhkých místech olše a jasan, na sušších polohách lípy, habry a jilmu, z křovin pak hloh, trnky, šípky a případně lísky nebo maliny. Stávající a doplněné porosty přirozeně ohraničí okraj obce a přinesou i pozitivní vlivy na biodiverzitu sídla a nejen tu, zejména pozitivně ovlivní mikroklima obce. Do těchto interakčních prvků lze zařadit IP 2, 3, 4, 5, 19, 22, 50.
 - .3.2 Doprovodné

Slouží jako doprovodné porosty komunikací, silnic a dalších cest v krajině, jsou tvořeny nejčastěji trnkami, hlohem, habrem, jasanem a ovocnými stromy a toto složení lze optimalizovat do budoucna doplněním porostů lípou srdčitou, dubem letním, habrem nebo vhodnými druhy ovocných stromů - švestka, třešeň nebo jablko a ořech královský. Do těchto interakčních prvků lze započítat IP 14, 15, 16, 18, 23, 24, 55, 60, 61.
 - .3.3 V zástavbě

Slouží jako doprovodné porosty komunikací, silnic a dalších cest v zástavbě, jsou tvořeny nejčastěji trnkami, hlohem, habrem, jasanem a ovocnými stromy a toto složení lze optimalizovat do budoucna doplněním porostů lípou srdčitou, dubem letním, habrem nebo vhodnými druhy ovocných stromů - švestka, třešeň nebo jablko a ořech královský. Do těchto interakčních prvků lze započítat IP 6.
 - .3.4 Ochranné

Jde o interakční prvky v případě Úholiček mající zejména ochrannou funkci před přívalem deště ze svahů nebo podle potoka. Stávající meze je nutno doplnit dřevinami a křovinami autochtonního původu, nejlépe pak lípa srdčitá, dub letní, habr, jilm, líska, hloh, ovocné stromy - hruška, švestka, třešeň a případně i na některých místech vhodnými kultivary vrb nebo olší lepkavou (ve vlhkých polohách). Na některých místech je tyto meze vhodné doplnit zasakovacím příkopem nad výsadbou, který vodu svede ze svahů alespoň zčásti do podzemních vod. Do těchto interakčních prvků lze pak zařadit všechny zbylé vymezené prvky na svazích v okolí Úholiček, které nejsou uvedeny v jiných kategoriích.
- .4 Do správního území obce zasahují hodnotné přírodní prvky, které územní plán navrhuje k vyhlášení významným krajinným prvkem. Jedná se o IP 26 jako VKP 1 a IP 27ab jako VKP 2, uvedené v bodě f/2.5.4.2.2
- .5 Vymezení interakčních prvků bylo koordinováno s probíhajícími pozemkovými úpravami ve správním území obce.

f/2.5.3 PUPFL

- .1 Územní plán stabilizuje stávající PUPFL a vymezuje je jako „část plochy pro PUPFL“. V „části plochy pro PUPFL“ je přípustné hospodářské využití lesů. „Část plochy pro PUPFL“ je v ÚP Úholiček vymezena pouze v rámci ploch přírodních (P), v případě potřeby rozšíření PUPFL nebo v případě změny ÚP Úholiček může zasahovat i do plochy smíšené nezastavěného území (N). V ploše přírodní (P) a smíšené nezastavěného území (N) je hospodářské využití lesů možné, pokud nebudou ohroženy zájmy orgánů ochrany přírody a krajiny.
- .2 S ohledem na doslovný požadavek Státní správy lesů je využití ploch do vzdálenosti 20 m od okraje lesa omezeno pouze na oplocení a nástavby a přístavby stávajících objektů směrem od hranice PUPFL tak, aby nedocházelo k negativním zásahům do prostředí lesa (např. změna mikroklimatu v blízkosti lesa, změna složení vegetace, redukce kořenové soustavy při zakládání staveb, ořez větví či výřez celých dřevin, udržování bezlesí v blízkosti staveb apod.) a ke škodám na soukromém majetku vlivem negativních účinků lesa (např. zástín, padání listů, větví, stromů apod.).

f/2.5.4 Ochrana přírody

- .1 V řešeném území je podle údajů Nálezové databáze ochrany přírody vedené Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky pozorován výskyt zvláště chráněných druhů ptáků, v ploše Z09 se jedná o koroptev polní, v ploše Z10 se jedná o slavíka obecného a cvrčilku slavíkovou. Stanovené využití zastavitelných ploch nemá významný vliv na místní populace zvláště chráněných druhů. Slavík obecný a cvrčilka slavíková se v území zdržují přibližně čtvrtinu roku a sídlí v říčních a břehových porostech, které nejsou využitím plochy Z10 dotčeny. Koroptev polní sídlí zejména v nesekaných loukách a polích s obilím a v ekotonech, které v okolí plochy Z09 představují remízy, nelesní porosty a lesní půda mezi silnicí III/2407 a lesy nad Podmoráním. Pro využití ploch Z09 a Z10 je s ohledem na předpokládaný výskyt zvláště chráněných druhů dle § 49 a § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, stanovena podmínka zajištění jejich ochrany včetně jejího prokázání před využitím plochy, což v případě kolize konkrétního záměru s potvrzeným výskytem zvláště chráněných druhů (jejich ochrannými podmínkami) podmiňuje jeho realizaci držením kladné výjimky ze zákazů stanovených pro tyto druhy citovaným zákonem.

f/2.5.5 Významné krajinné prvky

- .1 Významné krajinné prvky slouží jako podpůrné prvky obecné ochrany krajiny. Jsou zobrazeny ve výkrese č. 04.
Na území VKP podléhá veškerá činnost schválení příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny a není zde možné provádět výstavbu.
Kromě lesů, nivy potoka a pramenů na území obce, které jsou významným krajinným prvkem ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tak se zde vyskytují v minulosti registrované VKP dle § 6 zákona č. 114/1992 Sb. (registrace Ok.Ú., ORP nebo MHMP), a to následující. Všechny uvedené prvky byly přejetý jak z předchozích mapování krajiny, tak generelů ÚSES a jsou také zakotveny v ZÚR Středočeského kraje.
- .2 Významné krajinné prvky zasahující do správního území obce jsou rozděleny na:
- .2.1 Stávající
- VKP 17 – U Moráňských skal**
Stepní lada na mezi a doplněná křovinami (suchomilné trávníky, meze tvořené trnkou, javorem, jasanem, hlohem, bezem a růží) na stráni nad bočním údolím levostranného přítoku Podmoráňského potoka. Jde o plochy v devadesátých letech přírodovědně vyhodnocené jako cenné, dnes využito zčásti jako spontánní golfové cvičiště. VKP je možno ponechat, protože sportovní funkce bez dalších staveb je na části plochy VKP principiálně přípustná.
- VKP 16 – Údolí Vltavy**
Prvek se nachází již na okraji území a mimo sledované území obce Úholičky, je tvořen zejména lesním porostem (habr, buk, dub, jasan) skalními defilé a svahy nad železniční tratí jdoucím údolím Vltavy, na svazích jsou porosty svahových sušších lesních porostů s podrostem suchomilných travin.
- VKP 23 – Úholičky**
Komplex fragmentů dnes již rozpadlých extenzivních sadů, bývalých luk a pastvin (ovocné stromy, po okrajích smrky, náletové jasan, javory, křoviny typu hloh, bez, trnka a růže š.), nedostatečně obhospodařovaných luk a pastvin, hospodářských lesů a svahů na pravé straně údolí Úholiček cca 0,5 km JV od centra Úholiček. VKP tak jako ostatní VKP má upřesňující funkci s prvky ÚSES, byť jen částečně, zásadní úprava rozsahu proběhla při úpravách rozsahu a kontur VKP z důvodu již zde se nacházející výstavby. Nadále trvá, že povolení k zásahu do VKP vydává orgán ochrany přírody a krajiny, a to u všech významných činností.
- .2.2 Navrhované
- VKP 1 - Hřivnáč**
se nachází na archeologicky cenných plochách prehistorického naleziště Hřivnáč, současnost ploch je ovšem taková, že jde o řádný les spíše listnatého charakteru, kopec však tvoří významnou lokální dominantu nad údolím obce.
- VKP 2 – vrch Na Habří**
VKP je tvořen svahovým porostem jihozápadně na hranici obce s náletovou a zčásti vysazenou zelení, dnes již lesního až polopřírodního charakteru, která je v místě dlouhodobě a tvoří charakteristickou esteticko-vodohospodářskou bariéru v terénu na svahu nad obcí. Původně byl remíz tvořen zejména polní cestou doplněnou zelení a náletovými dřevinami, dnes vlivem větru místy zeleň mírně chřadne, ale jako celek je VKP funkční a tvoří přirozenou hranici na JZ části území obce.

f/2.5.6 Dobývání nerostů

- .1 V řešeném území se nenachází žádné dobývací prostory ani chráněná ložisková území. Do řešeného území zasahují 3 evidované plochy ložiska nevyhrazeného nerostu 3105801 Libčice nad Vltavou – Letky. Jedná se o ložisko cihlářských surovin, z hlediska těžby se však nejedná o perspektivní ložisko, územní plán proto plochy pro těžbu v území nenavrhuje. Kapitola proto není uvedena v návrhu. Jejich ochrana je nepřímo zajištěna stanovením podmínek způsobu využití v plochách s rozdílným způsobem využití.

Ostatní podmínky

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

Vyvlastnění a věcné břemeno

- .1 V souladu s § 43 odst. 1 SZ plán vymezuje plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo práva k pozemkům a stavbám omezit věcným břemenem v souladu s § 170 SZ. Podkladem pro vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva je územní rozhodnutí, ve kterém jsou upřesněny dotčené pozemky, případně jejich části.
- .1.1 Dopravní infrastruktura
D01 – D05 – místní obslužná komunikace včetně sítí technické infrastruktury
Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby rozvoje sítě veřejných prostranství a zajištění obsluhy zastavitelných ploch dopravní a technickou infrastrukturou. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace včetně chodníků a plochy pro technickou infrastrukturu.
D13 – odstranění dopravní závady křižovatky
Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby řešení dopravní závady a uvedení křižovatky silnic III. třídy do souladu s požadavky ČSN. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství potřebné pro řešení dopravní závady.
- .1.2 Technická infrastruktura
T01 – koridor pro přeložku VTL plynovodu
Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby realizace zástavby, včetně občanského vybavení, v zastavitelné ploše Z02. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI05.
T02 – T03 – dešťová zdrž
Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby realizace zástavby a zvýšení retenční schopnosti území při nárůstu zastavěných a zpevněných ploch. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI02, TI03 a TI04.
T10 – přeložka vodovodního řadu provozní vody
Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby realizace zástavby v zastavitelné ploše Z04. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI06.
T20 – T25 – vodohospodářské opatření – remízek s příkopem
Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby realizace protierozního opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti území. Rozsah vyplývá z vymezené trasy odpovídajícího interakčního prvku.
- .2 V souladu s § 43 odst. 1 SZ plán vymezuje plochy a koridory veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 SZ. Podkladem pro vyvlastnění je územní rozhodnutí, ve kterém jsou upřesněny dotčené pozemky, případně jejich části.
- .2.1 Založení prvků ÚSES
U04 – LBK 13
U06 – LBK 9
U07 – LBK 7
Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění funkčnosti prvku územního systému ekologické stability. Rozsah vyplývá z vymezené plochy či koridoru odpovídajícího prvku ÚSES.

h/

*Vymezení veřejně
prospěšných staveb
a veřejných
prostranství, pro které
lze uplatnit předkupní
právo*

Předkupní právo

- .1 V území nejsou stanoveny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

i/

*Vymezení ploch,
ve kterých je
rozhodování
o změnách v území
podmíněno dohodou
o parcelaci*

Dohody o parcelaci

- .0 Vymezení dohod o parcelaci vychází z potřeby zajistit rozložení ploch s rozdílným způsobem využití, především pro pozemky veřejných prostranství, případně pro prvky infrastruktury, a to v plochách, kde je stávající parcelace a vlastnická struktura neodpovídá navržené struktuře zástavby.
- .1 Důvody pro podmínění plochy dohodou o parcelaci jsou následující:
 - Z05**
Plocha se nachází v návaznosti na další zastavitelné plochy, jimiž prochází spojitá síť navržených veřejných prostranství. Plochou prochází vedení VN, VTL, a vodovodu provozních vod.
 - Z06**
Plocha se nachází v návaznosti na další zastavitelné plochy, jimiž prochází spojitá soustava navržených veřejných prostranství.

j/

Vymezení ploch
a koridorů, ve kterých je
rozhodování o změnách
v území podmíněno
zpracováním územní
studie

Územní studie

- .0 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním územní studie, vychází z potřeby zajistit řešení využití a uspořádání území v detailu, který územní plán neumožňuje.
- .1 Důvody pro podmínění plochy vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti jsou následující:

US03 – U Hřiště

Plocha je vymezena pro stanovení podrobnějších podmínek zastavitelné plochy Z01 v souladu s registrovanou ÚS U Hřiště (č. 51926821, schváleno 28. 4. 2016). Územní plán byl zpracován na podkladě uvedené územní studie, předpokládá se opětovné schválení současně platné územní studie po schválení nového územního plánu.

k/

Vymezení ploch
a koridorů, ve kterých je
rozhodování o změnách
v území podmíněno
vydáním regulačního
plánu

Regulační plán

- .0 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, vychází z potřeby zajistit řešení využití a uspořádání území v detailu, který územní plán neumožňuje.
- Důvody pro podmínění plochy zpracováním územní studie jsou následující:

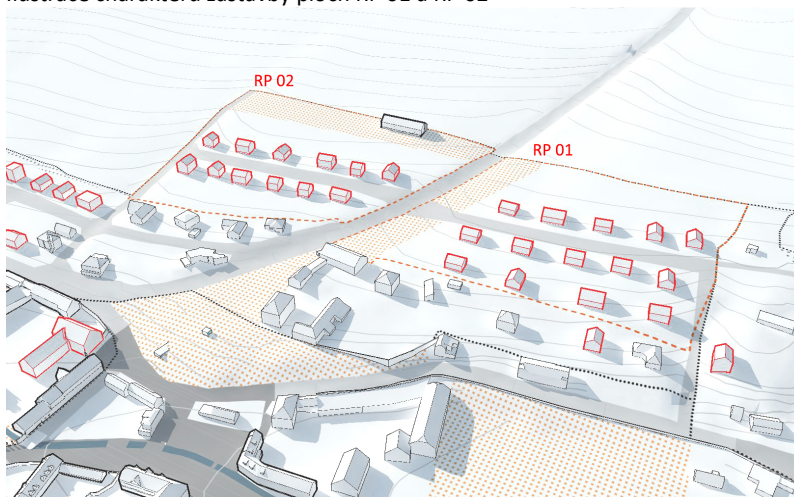
.1 RP 01 – Na Pěkné

Vymezení této plochy je výsledkem veřejného projednání územního plánu, kdy bylo odmítnuto řešení struktury veřejných prostranství zastavitelné plochy Z03. Plocha je vymezena pro řešení urbanistické koncepce zastavitelné plochy Z03 včetně řešení struktury veřejných prostranství a podrobného dopravně technického řešení, podmínek zastavitelnosti pozemků a napojení na okolní veřejnou infrastrukturu.

Zadání regulačního plánu stanovuje podmínky pro vymezení jednotlivých pozemků a objektů tak, aby bylo řešení území v souladu s charakterem lokality a navazující okolí zástavby. Zástavba lokality 03 Nad Zámekem je charakteristická ulicovým uspořádáním zástavby, tzn. zástavba dodržuje obdobnou uliční čáru, tedy obdobnou vzdálenost hlavní stavby od hranice veřejného prostranství. Zástavba lokality nevytváří shluky objektů („hnízd“) na ukončení slepých ulic, ale převážně spojitě uliční struktury dle terénních podmínek území. Požadavek zadání regulačního plánu na max. vzdálenost hlavní stavby od veřejného prostranství 6m zajišťuje obdobnou uliční čáru a zároveň umožňuje řešení statické dopravy na pozemcích pro bydlení. Pro zástavbu lokality je dále charakteristická střešní krajina, kde převažujícím typem střechy je střecha šikmá, případně pultová.

Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Ilustrace charakteru zástavby ploch RP 01 a RP 02



.2 RP 02 – Libčická

Vymezení této plochy je výsledkem veřejného projednání územního plánu, kdy bylo odmítnuto řešení struktury veřejných prostranství zastavitelné plochy Z04. Plocha je vymezena pro řešení urbanistické koncepce zastavitelné plochy Z04 včetně řešení struktury veřejných prostranství a podrobného dopravně technického řešení, podmínek zastavitelnosti pozemků a napojení na okolní veřejnou infrastrukturu.

Zadání regulačního plánu stanovuje podmínky pro vymezení jednotlivých pozemků a objektů tak, aby bylo řešení území v souladu s charakterem lokality a navazující okolí zástavby. Zástavba lokality 03 Nad Zámkem je charakteristická ulicovým uspořádáním zástavby, tzn. zástavba dodržuje obdobnou uliční čáru, tedy obdobnou vzdálenost hlavní stavby od hranice veřejného prostranství. Zástavba lokality nevytváří shluky objektů („hnízda“) na ukončení slepých ulic, ale převážně spojitě uliční struktury dle terénních podmínek území. Požadavek zadání regulačního plánu na max. vzdálenost hlavní stavby od veřejného prostranství 6m zajišťuje obdobnou uliční čáru a zároveň umožňuje řešení statické dopravy na pozemcích pro bydlení. Pro zástavbu lokality je dále charakteristická střešní krajina, kde převažujícím typem střechy je střecha šikmá, případně pultová. Stavební dominantu řešeného území tvoří solitérní objekt stodoly st. 58, který posiluje krajinný ráz morfologického prostoru obce a je chráněn jako typologie posilující krajinný ráz morfologického prostoru obce. Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

.3 RP 03 – Na Habří

Vymezení této plochy je výsledkem veřejného projednání územního plánu, kdy byla zrušena podmínka územní studie pro zastavitelnou plochu Z02.

Plocha je vymezena pro řešení strategického rozvojového území obce, části zastavitelné plochy Z02 a plochy P02. Předpokládá se zde rozvoj veřejného vybavení obce v návaznosti na stávající veřejné vybavení, mateřskou školu, a plochu hlavního veřejného prostranství, nového subcentra obce, kde územní plán předpokládá realizaci základní školy a lokálního vybavení.

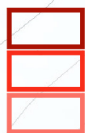
Důraz je kladen na detailní řešení veřejných prostranství, včetně dopravně technického řešení, a napojení veřejných prostranství do krajiny.

Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Výřez výkresu odůvodnění územní studie U Hřiště – II. etapa



Legenda:



plochy k zastavění I. etapy

plochy k zastavění II. etapy

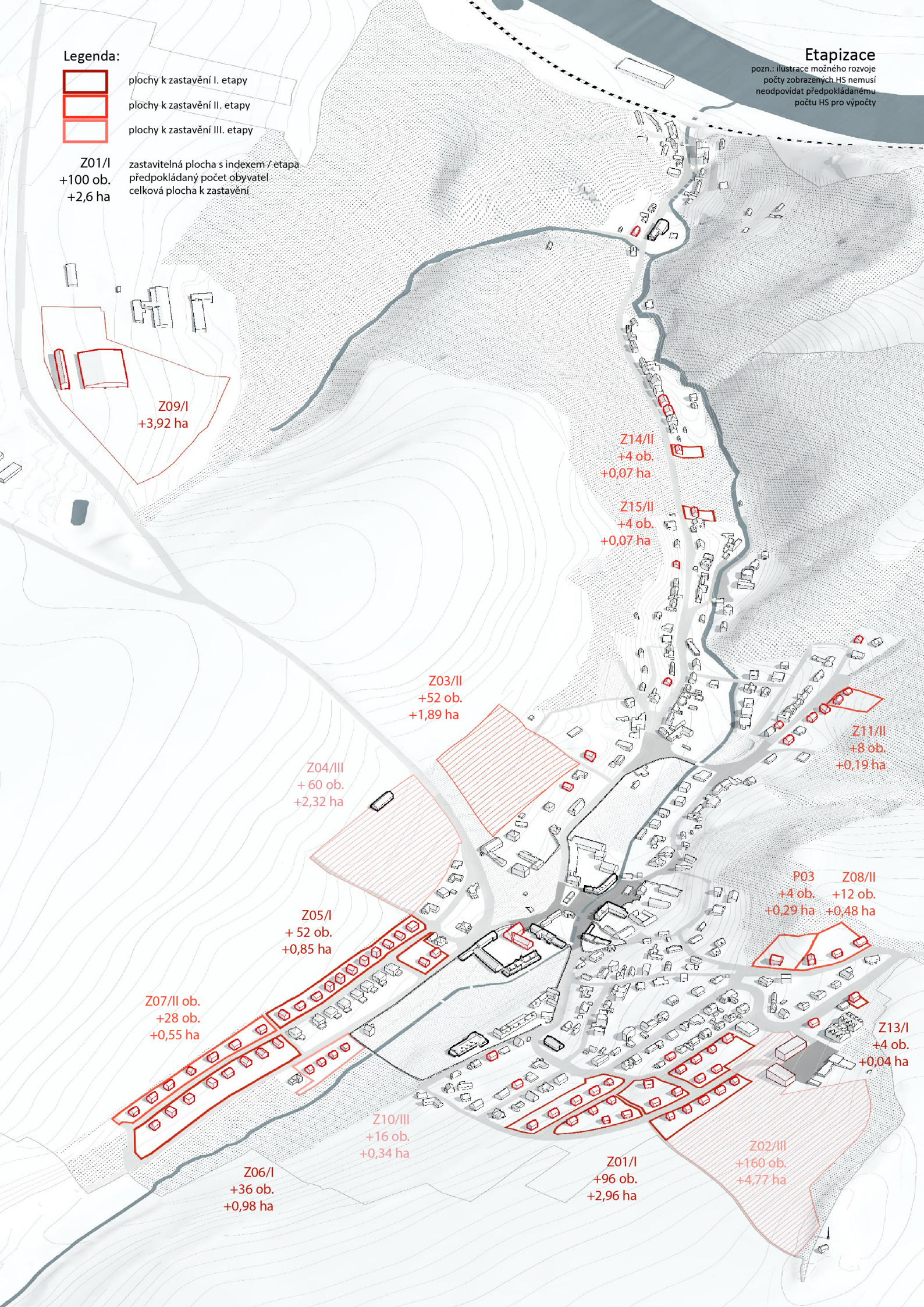
plochy k zastavění III. etapy

Z01/I
+100 ob.
+2,6 ha

zastavitelná plocha s indexem / etapa
předpokládaný počet obyvatel
celková plocha k zastavění

Etapizace

pozn.: ilustrace možného rozvoje
počty zobrazených HS nemusí
neodpovídat předpokládanému
počtu HS pro výpočty



I/

Stanovení pořadí
změn v území

Etapizace

- .1 Etapizace vychází z potřeby usměrnit rozvoj obce postupně a v návaznosti na existující zástavbu a infrastrukturu a pozvolný nárůst obyvatel. Plochy převzaté z předchozího územního plánu představují rozsáhlé zastavitelné plochy, které by bez stanovení etapizace byly hrozbou nekonceptního rozvoje s negativním dopadem na strukturu zástavby a krajiny, sociální soudržnost i hospodárnost užívání území a tím neúměrné nároky na veřejný rozpočet.

Tabulka etapizace

Ozn. plochy	Velikost plochy (ha)	Velikost zastavitel. PsRZV (ha)	Předp. počet HS	Předp. počet obyv.	Poznámka
0. dostavba proluk					
zastavěné území			16	64	
I. etapa	9,09	8,75	47	188	
Z01	2,96	2,96	24	96	výpočty zohledňují ÚS U Hřiště
Z05	1,08	0,85	13	52	výpočty zohledňují platný souhlas s ohlášením stavby, výpočty zohledňují platné územní rozhodnutí
Z06	1,08	0,98	9	36	
Z09	3,92	3,92	-	-	plocha V
Z13	0,05	0,04	1	4	
II. Etapa	3,78	3,54	28	112	
Z03	1,89	1,89	13	52	odhad, bude upřesněno RP
Z07	0,79	0,55	7	28	
Z08	0,48	0,48	3	12	
P03	0,29	0,29	1	4	plocha souvisle vymezená s Z08
Z11	0,19	0,19	2	8	
Z14	0,07	0,07	1	4	
Z15	0,07	0,07	1	4	
III. Etapa	7,87	7,43	59	236	
Z02	5,21	4,77	40	160	odhad, bude upřesněno RP
Z04	2,32	2,32	15	60	odhad, bude upřesněno RP
Z10	0,34	0,34	4	16	
Celkem			150	600	
Celkem návrh obyvatel (včetně stávajících 790 obyv.)				1390	

- .1.1 **% zastavění předchozí etapy nebo plochy** zajišťuje plošnou postupnost výstavby a zamezuje nekonceptní dílčí zástavbě v místech, která nenavazují na existující strukturu a infrastrukturu. Výpočet % zastavění zohledňuje podmínky lokalit, předpokládané naplnění ploch k zastavění, záměry v území, rozestavěné pozemky a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínka kolaudace nebo souhlasu s užíváním hlavní stavby a výpočet plochy dle plochy pozemku je stanovena k zamezení předčasnému otevření zastavitelných ploch v další etapě.

% zastavění - podíl plochy pozemků se zkolaudovanou hlavní stavbou (HS) vůči plochám k zastavění. Podíl se může vztahovat k celé etapě, konkrétní zastavitelné ploše nebo ploše přestavby. Plochy k zastavění jsou vymezené části ploch R, O a V uvnitř hranice zastavitelné plochy nebo zastavěného území. Požadované plochy k zastavění jsou uvedeny v tabulce % zastavění.

Tabulka % zastavění

Etapa nebo zastavitelná plocha	Dimenze plochy (ha)	Celková plocha k zastavění (ha)	Navržené % zastavění předchozí etapy nebo ZP	Min. naplněné plochy k zastavění (ha)	Min. počet HS
I. etapa (bez plochy Z09)	5,17	4,83	60%	2,90	28
II. Etapa	3,78	3,54	60%	2,12	17

- .1.2 Odůvodnění **dohod o parcelaci** je součástí kapitoly i/.
- .1.3 Splnění podmínky nebo projektové zajištění požadovaných opatření **před vydáním územního rozhodnutí nebo územního souhlasu** chrání území před předčasným zahájením výstavby. Podmínka realizace opatření či stavby **před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb** je stanovena pro včasné dokončení požadovaného opatření. Je vhodné novou výstavbu podmiňovat **vydáním plánovací smlouvy**.
- .1.4 Podmínka zajištění **realizace interakčních prvků** je navržena, protože IP slouží k zadržování srážkových vod v území jako protierozní opatření, ke zvýšení biodiverzity na okraji sídla anebo jsou nedílnou součástí systému přírodních prvků v zástavbě. Druhy interakčních prvků a jejich odůvodnění jsou součástí kapitoly f/2.5.2.
- .1.5 Podmínka **realizace občanského vybavení** zajišťuje podle bilance vybavení a předpokládaného počtu obyvatel obce po zastavění dané zastavitelné plochy tak, aby vybavení bylo před naplněním daného počtu obyvatel zajištěno.
- .2 Podmínka **realizace související dopravní a technické infrastruktury** je navržena k zajištění odpovídajícího standardu napojení nových objektů. Podmínka **dodržení návaznosti a spojitosti veřejných prostranství** je navržena za účelem zajištění a udržení prostupnosti území. Vztahuje se ke všem zastavitelným plochám bez rozdílu.
- .3 Podmínky etapizace neplatí pro udržovací práce v území a realizaci lokálních úprav dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování provozu území.
- .4 Územní plán stanovuje etapy. Konkrétní zdůvodnění zařazení zastavitelné plochy do dané etapy je součástí kapitoly c/4.
- .4.1 Etapa I.
Do I. etapy spadají proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy, které na něj bezprostředně navazují. V těchto zastavitelných plochách se již vyskytují plochy s vydaným územním rozhodnutím, souhlasem či stavebním povolením, nebo souhlas s provedením ohlášeného záměru, anebo v nich řízení podle stavebního zákona probíhá ke dni vymezení zastavěného území. Jedná se o plochy Z01, Z05, Z06, Z09 a Z13.
- .4.2 Etapa II.
Do II. etapy jsou zahrnuty zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území anebo na plochy v I. etapě a které nejsou výrazně omezené potřebnými zásahy pro realizaci výstavby (např. přeložkami sítí) nebo které nemají výrazný dopad na hodnotné přírodní složky a ráz krajiny, např. se nachází v plochách ZPF nižší třídy ochrany. Jedná se o plochy Z03, Z07, Z08, Z11, Z14 a Z15 a plochu P03. Podmínka % zastavění I. etapy se nevztahuje na plochu Z09, jelikož se jedná o souvislou rozsáhlou plochu smíšené výroby a její rozvoj není vázán na obytnou zástavbu sídla v údolí. Její zahrnutí do výpočtu by narušilo stanovenou koncepci postupného rozvoje obytné zástavby směrem od zastavěného území.

m/

Vymezení
architektonicky nebo
urbanisticky
významných staveb

.4.3 Etapa III.

Do III. etapy jsou zahrnuty zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území anebo na plochy v I. a II. etapě, a které jsou podmíněny zásahy nutnými k jejich realizaci nebo mají výrazný dopad na hodnotné přírodní složky a půdy vyšší třídy ochrany ZPF či vyžadují další opatření ke snížení dopadu na ráz krajiny. Jedná se o plochy Z02, Z04 a Z10.

Pro předpokládaný počet obyvatel po naplnění zástavby v ploše Z02 je potřeba zajištění kapacity občanského vybavení ZŠ - Základní škola. Podmínka je uvedena pro plochu Z02, jelikož přímo navazuje na její zástavbu a jedná se o dokončení celistvé struktury v lokalitě 05 Na Habří.

Podmínky kvalifikace

- .1 Územní plán z důvodu zaručení vyšší architektonické a urbanistické kvality a většího předpokládaného dopadu na strukturu obce vymezuje některé konkrétní stavby a veřejná prostranství, pro která může zpracovávat architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt ve smyslu § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Autorizačním řádem České komory architektů.
Stavby jsou vymezeny v souladu s požadavky § 18 odst. 4 SZ, který stanovuje za cíl územního plánování „chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území“ a dále v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) SZ, který stanovuje úkolem územního plánování „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území“.
- .2 Úpravou významných veřejných prostranství a na ně navazující zástavby, resp. novou zástavbu při těchto prostranstvích, se předpokládá vytváření nových kulturních hodnot v území. Hodnotné stávající stavby jsou pak určeny k začlenění do nové zástavby způsobem, který zajistí jejich další využití a zároveň uchová jejich podstatné vlastnosti, které je činí hodnotnými.

III Širší vztahy

n /

*Vyhodnocení
koordinace
využívání území
z hlediska širších
vztahů v území*

Koordinace využívání území

- .1 Územní plán byl koordinován s okolními obcemi Velké Přílepy, Statenice, Únětice, Tursko, Roztoky, Libčice n. Vlt. i obcí Husinec-Řež na druhém břehu Vltavy. Plán navrhuje posilování vazeb a přírodně-rekreačního potenciálu mikroregionu Od Okoře k Vltavě a vazby na hlavní město Prahu a další významné obce v okolí.
- Jedná se zejména o dopravní napojení silnic III. třídy na silniční síť, zejména silnici II/240, napojení na železniční koridor Praha-Vraňany 091 a pěší a cyklistické trasy v území, zejména turistické trasy a cyklotrasy 0081 a 0082.
- Koordinace s okolními obcemi promítnutá do návrhu ÚP zohledňuje dále návaznosti technické – vodovodní přivaděč, ČOV, a krajinné infrastruktury – ÚSES, IP. Součástí koordinace mezi Úholičkami a Velkými Přílepy je řešení prostoru nivy Podmoráňského potoka mezi obcemi a jeho revitalizace s doprovodnou cyklotrasou.
- Širší vztahy jsou zobrazeny ve výkrese II.b - Výkres širších vztahů a popsány v kapitolách c/, d/ a e/ tohoto odůvodnění.

o /

*Výčet záležitostí
nadmístního významu,
které nejsou řešeny
v zásadách územního
rozvoje (§ 43 odst. 1
SZ), s odůvodněním
potřeby jejich
vymezení*

Podněty územního plánu

- .1 V územním plánu nejsou navrhovány záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR StK.

IV Vyhodnocení

p /

Vyhodnocení
splnění
požadavků
zadání

Splnění zadání

- .1 Územní plán je zpracován na základě schváleného zadání územního plánu Úholiček ze dne 5. 11. 2012. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu. Vyhodnocení je strukturováno podle obsahu zadání.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem jsou okomentovány v kapitole E - Soulad s Politikou územního rozvoje ČR a nadřazenou ÚPD.

b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

ÚAP ORP Černošice byly aktualizovány v roce 2014, poslední aktualizace před schválením zadání proběhla v roce 2010. Vyhodnocení tedy reaguje na požadavky z aktuálně platných ÚAP ORP Černošice z roku 2014. Detailní rozbor územně analytických podkladů je součástí dokumentace Územní plán Úholiček – průzkumy a rozbor z roku 2015.

Územní plán respektuje a chrání hodnoty území evidované v ÚAP ORP Černošice. Plán vymezil urbanisticky hodnotné území, vymezil plochy hodnotné zeleně a stanovil podmínky jejich ochrany v plochách s rozdílným způsobem využití a podle lokalit. Územní plán dále zohlednil tyto problémy k řešení, které se týkají správního území Úholiček, určené v ÚAP takto:

urbanistické závady

srůstání zástavby se sousední obcí (ZU147)

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy směrem k obci Velké Přílepy pouze v části, kde již v době zpracování návrhu probíhá výstavba a doplňuje zástavbu na severní straně v minimální ploše pro hospodárné oboustranné využití navržené ulice při respektování stávajícího remízku. Zástavbu vůči katastrálnímu území Velkých Přílep vymezuje plochami přírodními (P) a plochami smíšenými nezastavěného území (N) s vymezením interakčních prvků.

dopravní závady

páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou –

navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území

Pěší doprava je v návrhu řešena vymezením dostatečné šířky veřejných prostranství a doplněním pěších propojení v zastavěném území. Podél silničních úseků procházejících zastavěným územím územní plán navrhuje minimálně jednostranné zvýšené chodníky.

cyklotrasa vedená po stávající komunikaci – prověřit vedení cyklotrasy

Územní plán umožňuje v rámci veřejného prostranství, případně podél něj, vedení cyklotrasy. Navrhuje novou trasu cyklotrasy směrem na Velké Přílepy jako část plochy pro dopravní infrastrukturu DI04.

hygienické závady

obec nemá vybudovanou dostatečnou technickou infrastrukturu

Územní plán navrhuje doplnění sítě technické infrastruktury jak v rámci zastavěného území, tak pro zastavitelné plochy.

znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad – návrh účinné likvidace

Územní plán navrhuje redukci zátěže v chatových osadách na objekty sloužící pouze k obsluze zahrad v ploše rekreace (R). Zároveň navrhuje odkanalizování části Podmoráň, kterou zmíněné znečištění zasahuje.

závady ve využití krajiny

nefunkční ÚSES (ZK 113)

Územní plán upřesňuje vymezení a stanovuje podmínky pro realizaci nefunkčních prvků ÚSES.

území silně ohroženo vodní erozí

Územní plán navrhuje protierozní opatření formou interakčních prvků – remízku a dalších přírodě blízkých opatření.

slabé stránkynízká průměrná potenciální retence

Územní plán zajišťuje zvýšení potenciální retence návrhem opatření jako část plochy pro technickou infrastrukturu – dešťové zdrže a rozlivné plochy, jako součást interakčních prvků, nebo podmínkami vsakování a zdržení srážkových vod na vlastním pozemku.

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

ohrožení území obce povodněmi – koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)

Územní plán navrhuje plochy pro rozliv, retenci a revitalizaci toku s ohledem na přírodě blízká řešení protipovodňové ochrany. Zároveň navrhuje opatření ke zvýšení retence v území, zejména ve vztahu k zastavitelným plochám.

Územní plán dále zohlednil závěry rozboru pro:

zlepšování přírodních podmínek

zvýšení koeficientu ekologické stability území, návrh opatření k zadržení vody v krajině a protierozní opatření

Územní plán upřesňuje vymezení a stanovuje podmínky pro realizaci nefunkčních prvků ÚSES, opatření k zadržení vody v krajině a protierozní opatření.

zlepšení kvality vodních toků, revitalizace ČOV

Územní plán navrhuje dokončení systému odvádění splaškových vod, a část plochy pro revitalizaci potoka TI01.

realizace navržených systémů územní ekologické stability

Územní plán upřesňuje vymezení a stanovuje podmínky pro realizaci nefunkčních prvků ÚSES.

ochrana území potenciálních údolních niv

Územní plán navrhuje ochranu území nivy Podmoráňského potoka v ploše přírodní (P) a vymezením souvisejícího biokoridoru LBK9 a části plochy pro revitalizaci potoka TI01.

zlepšování hospodářských podmínek:

podpora zemědělské výroby (území má kvalitní zemědělský půdní fond – převážně 1. třída BPEJ)

Územní plán navrhuje ochranu zemědělské půdy redukcí zastavitelných ploch na půdách s vyšší třídou ochrany ZPF a podporuje zemědělskou výrobu v plochách s rozdílným způsobem využití.

sociální soudržnost:

regulovat přírůstek obyvatelstva (doporučení - za pět let max. 20%)

Územní plán navrhuje redukcí zastavitelných ploch vymezených předchozím územním plánem a navrhuje jejich etapizaci s ohledem na pozvolný přírůstek obyvatelstva.

podmínit rozvoj bydlení vybudováním potřebné občanské vybavenosti (zejména školství), technické a dopravní infrastruktury (zejména centrální ČOV), budování kvalitních veřejných prostranství

Územní plán podmiňuje rozvoj bydlení dobudováním potřebného vybavení a infrastruktury a sítě veřejných prostranství v podmínkách infrastruktury a etapizace.

c) Požadavky na rozvoj území obce

ÚP prověřil rozsah zastavitelných ploch původního územního plánu a navrhl jejich redukcí s ohledem na skutečné možnosti rozvoje obce. Pro převzaté i nově vymezené zastavitelné plochy stanovil etapizaci. Plán nevymezil ani nepřevzal plochy výhledu jako rezervy pro bydlení.

ÚP zajistil intenzifikaci ploch v zastavěném území a bezprostředně navazujících plochách vymezením zastavěného území, zastavitelných ploch a stanovením jejich etapizace.

ÚP umožňuje vybavenost a nerušící aktivity v rámci ploch smíšených obytných (O).

Zadání stanovilo, že ÚP nebude vymezovat výrobní a smíšené výrobní plochy.

Územní plán vymezil smíšené výrobní plochy (V) pro plochy mimo obytnou část sídla, pro areály skládky, kompostárny a vodárny Úholičky, a nastavil parametry jejich využití a uspořádání tak, aby byly v souladu s požadavky obce a zamýšlenou koncepcí zadání i původního územního plánu. Nevymezuje nové plochy

pro výrobu, pouze stabilizuje zastavitelnou plochu pro výrobu z původního územního plánu. Plán v celém území obce zamezuje výstavbě provozů výroby či vybavení, které by neúměrně zatěžovaly území z hlediska dopravního zatížení či negativního dopadu na životní prostředí. V plochách smíšených obytných (O) umožňuje nerušící výrobu v souladu s požadavky zadání.

ÚP prověřil možnost zástavby nízkopodlažními bytovými domy, řeší ji podmínkami prostorového uspořádání.

ÚP nenavrhuje zastavitelné plochy na nivních půdách, nivní půdy chrání v plochách s rozdílným způsobem využití a vymezením Územního systému ekologické stability.

ÚP nevymezuje další plochy pro skládku.

ÚP nevymezuje nové samostatné plochy zemědělské výroby, umožňuje nerušící zemědělskou výrobu v rámci ploch smíšených obytných (O) a zemědělskou výrobu v rámci smíšených ploch výrobních (V) se stanovením využití nepřipustných v celém správním území obce.

ÚP prověřil a zapracoval požadavky a podněty občanů takto:

pozemek parc. č. 82/2 a 82/6 zařadil do plochy smíšené obytné (O) a vymezil veřejné prostranství ostatní (VPo) pro napojení ulic Bezejmenná a Nade Dvorem. Jedná se o logické propojení struktury zástavby.

pozemek parc. č. 320/7 zařadil do plochy smíšené obytné (O). Jedná se o proluku v zastavěném území.

ÚP stanovil podmínky prostorového uspořádání podle lokalit a vymezil strukturu veřejných prostranství se zohledněním svažitosti terénu. Podmínky pro dělení pozemku stanovil podmínkou zastavěnosti pozemků pro zastavěné území i zastavitelné plochy podle lokalit tam, kde je to žádoucí s ohledem na charakter území a jeho rozvoj. Dále podmínil určité zastavitelné plochy dohodou o parcelaci.

ÚP vymezil s ohledem na přiměřeně velkou zahradu původního statku a vedení biokoridoru podél potoka pouze severní část pozemku parc. č. 323/1, která přímo navazuje na stávající statek.

ÚP částečně zahrnul do zastavitelné plochy smíšené obytné (O) pozemek parc. č. 272/1, zbytek je ponechán pro opatření TI03 pro vodohospodářské opatření na Podmoráňském potoce a prvek systému ÚSES LBC 19-1.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Územní plán stabilizuje a z hlediska možností rozvoje a dosavadního zastavění redukuje zastavitelné plochy vymezené předchozím územním plánem. Plochy pro bydlení, občanské vybavení, služby a podnikání zahrnuje do ploch smíšených obytných (O), a umožňuje vybavení i v rámci ploch smíšených výrobních (V) či rekreace (R) se stanovením podmínek návaznosti na veřejná prostranství či jiné plochy podle jejich významu a uspořádání struktury. Plán vymezuje plochy, koridory a opatření veřejné i krajinné infrastruktury k zajištění ekologické stability, technického a dopravního vybavení při rozvoji obce.

Územní plán stanovil podmínky způsobu využití v plochách s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v lokalitách.

Územní plán umožňuje krátkodobou rekreaci místních obyvatel stanovením podmínek využití, prostupnost krajinou umožňuje stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání a prvky krajinné infrastruktury, zejména v návaznosti na interakční prvky. Navrhuje opatření DI04 k zajištění pěší návaznosti s obcí Velké Přílepy.

Územní plán umožňuje realizaci sportovních ploch podle jejich charakteru a dopadu na území v plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných (O), plochách rekreace (R) a v plochách přírodních pobytových (PB), pokud jsou tyto sportovní plochy přírodního charakteru.

Územní plán stabilizuje postavení obce v okolí jako rekreační a příměstské obce.

Územní plán navrhuje a umožňuje využití krajiny zejména jako přírodně-rekreační a zemědělské, podle podmínek v krajině.

Územní plán stanovil koncepci ochrany a rozvoje krajiny s ohledem na její rekreační prostupnost a kvalitu v kapitole I. koncepce textové části ÚP, a dopřesnil stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání a konkrétních procesních nástrojů k jejich zajištění.

Územní plán vymezil část plochy DI04 pro vedení cyklostezky. Vedení cyklotras a provázanost rekreačních aktivit s územím kolem toku Vltavy zohledňuje ÚP ve správním území vymezením ploch veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O) a stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání daných ploch s rozdílným způsobem využití a lokalit 07 Chlumeč, 10 Podmoráň a 11 V Sedlištích.

Možnost rekreačního propojení s obcí Řež je zajištěna stávajícím přívozem přes řeku Vltavu, který se nicméně nenachází ve správním území obce Úholičky, a navazující sítí cest a veřejných prostranství.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

Územní plán respektuje základní koncepci dopravy v obci - silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, včetně ochranného pásma a navrhuje opatření k řešení dopravních závad zejména v jejich napojení a šířkovém uspořádání. Plán minimalizuje počet dopravních napojení zastavitelných ploch při zachování navržené struktury veřejných prostranství.

Územní plán prověřil a umožnil potřebná rozšíření komunikací ve vymezení ploch veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O) a ploch dopravních (D).

Územní plán umožňuje realizaci odstavných a parkovacích ploch ve vymezení a stanovení podmínek v plochách veřejných prostranství (VP), a zajišťují-li obsluhu dané plochy, tak i v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

Návrh dopravního řešení vychází z orientačních představ o zvýšení nároků na stávající dopravní síť ve vztahu k vymezeným zastavitelným plochám a kapacitě stávající silniční sítě a sítě MK. S ohledem na vymezené zastavitelné plochy dopřesňuje koncepci hromadné dopravy.

Územní plán navrhuje plochy pro úpravu stávající MK v rámci ploch veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O) s ohledem na navržené zastavitelné plochy.

Územní plán minimalizuje počty vjezdů na silniční síť i počty křižovatek MK se silniční sítí při dodržení navržené struktury veřejných prostranství.

Územní plán vytváří předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání podle lokalit.

Územní plán počítá se stávajícím napojením na MHD města Prahy prostřednictvím autobusové linkové pražské integrované dopravy.

Územní plán navrhuje doplnění sítě pěších cest v rámci sítě veřejných prostranství i cest v krajině, zejména podél interakčních prvků.

Územní plán pro realizaci navržených ploch silniční dopravy vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v kapitole II/4.4.1.1.

Územní plán prověřil plochy pro možné řešení křižovatek kruhovými objezdy a žádné takové plochy nenavrhuje z důvodů dopravního zatížení komunikační sítě a prostorových a morfologických parametrů území.

Územní plán důsledně dbá na zajištění prostupnosti území, slepé ulice navrhuje s obratišti pouze výjimečně, a to z důvodů morfologických. Ulice navazuje na pěší cesty v krajině.

Územní plán navrhuje doplnění sítě pěších a cyklistických tras v území v koordinaci s okolními obcemi.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v blízkosti silnic tak, aby umožnil splnění hlukových limitů.

Technická infrastruktura:

Územní plán nenavrhuje plochu pro umístění obecní ČOV, v přípravě návrhu byly prověřeny varianty možné polohy ČOV, do návrhu nejsou zakresleny, pouze je pro ně ponechána prostorová rezerva formou nezastavitelného území.

Pro navrhovanou zástavbu postačuje vázaná kapacita rekonstruované ČOV Velké Přílepy 1500 EO.

Územní plán umožňuje a navrhuje rozšíření rozvodů STL plynovodu, el. energie a nové trafostanice s ohledem na vymezené zastavitelné plochy, případně nutné přeložky stávajících vedení. Bilance potřeb energií jsou součástí odůvodnění kapitoly C.II/2.4 - Technická infrastruktura.

Územní plán stanovuje koncepci řešení zásobování pitnou vodou s ohledem na vymezené zastavitelné plochy. Požární voda bude zajištěna v rámci rozvodů vodovodní sítě. Územní plán respektuje stávající nádrže požární vody.

Územní plán navrhuje koncepci řešení likvidace dešťové vody, včetně stanovení podmínek likvidace dešťových vod z veřejných i soukromých ploch a opatření k jejich retenci v území.

Územní plán nestanovuje konkrétní plochy pro tříděný odpad.

Občanské vybavení:

Územní plán na základě bilance občanského vybavení vymezil jako část plochy pro ZŠ - základní škola.

Územní plán umožňuje umístění drobné nerušící vybavenosti a provozoven do RD v rámci plochy smíšené obytné (O).

Veřejná prostranství:

Návrh utváří síť veřejných prostranství a vymezuje je podle významu jako hlavní, vedlejší a ostatní (VP_H, VP_V, VP_O). V plochách s rozdílným způsobem využití a v podmínkách lokalit klade důraz na prostranství v centrálních prostorech sídla i v nově vymezeném jádru při MŠ. Navržená síť veřejných prostranství zajišťuje pěší prostupnost v zastavěném území i zastavitelných plochách a jejich napojení na cesty v krajině.

Součástí ploch veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O) jsou v návrhu ÚP zahrnuta náměstí, ulice, chodníky, zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, bez ohledu na vlastnictví. Návrh rozlišuje plochy veřejných prostranství (VP), vodní (T), zeleň ve veřejných prostranství vymezuje také v rámci ploch přírodních pobytových (PB), případně ploch přírodních (P).

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní plán respektuje historickou urbanistickou strukturu v obci, významné a architektonicky cenné stavby a zajišťuje jejich ochranu v koncepci ÚP, dotvoření urbánní struktury, plochách s rozdílným způsobem využití a lokalitách a ve vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb a prostranství.

Ochrana přírodních hodnot území

Ochranu přírodních hodnot plán řeší v koncepci uspořádání krajiny, která je součástí koncepce struktury a propisuje se zejména do podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a lokalit.

Požadavky ochrany přírodních hodnot území splňuje návrh takto:

Územní plán navrhuje a obnovuje cestní síť k zajištění průchodnosti území pro pěší a cyklisty i jízdu na koni, mimo silnice.

Nivu Podmoráňského potoka vymezuje jako trvale nezastavitelnou v ploše přírodní (P) a vymezením souvisejícího biokoridoru LBK9 a části plochy pro revitalizaci potoka TI01. Údolní niva bezejmenného přítoku Podmoráňského potoka je chráněna v rámci plochy přírodní (P) i jako součást nadregionálního biocentra NRBC1.

Územní plán navrhuje plochy pro zvýšení retence v území jako doprovodná opatření interakčních prvků, část plochy pro dešťové zdrže a rozlivné plochy i jako podmínky uspořádání veřejných prostranství a přírodních ploch v lokalitách. Dále zajišťuje zvýšení retence v území návrhem uspořádání struktury zástavby a přírodních prvků.

Územní plán chrání stávající přírodní prvky vymezením ploch vodních (T), přírodních (P), přírodních pobytových (PB) a ploch smíšených nezastavěného území (N), dále podmínek uspořádání a ochrany krajinného rázu v lokalitách, vymezením prvků krajinné infrastruktury – ÚSES, interakční prvky, VKP, a navrhuje jejich upřesnění, obnovu a podmínky pro zřízení nových prvků, zejména liniové zeleně a remízků.

Územní plán navrhuje protierozní opatření jako součást interakčních prvků (stromořadí a remízky) k omezení vodní a větrné eroze.

Prvky ÚSES jsou vymezeny v souladu s ZÚR Středočeského kraje a upřesněny s ohledem na Generel ÚSES okresu Praha – západ a na skutečné podmínky v území. Zdůvodnění vymezení prvků ÚSES je součástí kapitoly II/3.5.1 tohoto odůvodnění.

Kopec Hřivnáč je vymezen jako významný krajinný prvek VKP 1 – Hřivnáč.

Požadavky na ochranu urbanistických hodnot

Návrh zajišťuje ochranu charakteru zástavby na území obce v koncepci územního plánu, v podmínkách lokalit i ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plán respektuje a rozvíjí dochovanou urbanistickou podobu.

Návrh stanovuje koncepci rozvoje a ochrany kulturních hodnot v části I. Koncepce. Vymezením zastavitelných ploch a podmínkami uspořádání zástavby dle lokalit chrání charakteristické panorama obce.

Územní plán vytváří předpoklady pro zachování typického charakteru sídla a zachování urbanistických hodnot a charakteru příměstské zástavby zejména v návrhu prostorového uspořádání podle lokalit, i vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Hodnoty dále chrání jako architektonicky a urbanisticky významné stavby a prostranství.

Územní plán člení území zástavby na zastavěné území a zastavitelné plochy. Jádru obce je vymezeno v rámci lokalit v lokalitě 01 Úholičky a 02 Zámek. Plochy s charakteristickou zástavbou a funkcí dále zohledňuje ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a v lokalitách.

Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

Územní plán redukuje zastavitelné plochy na půdách s vyšší třídou ochrany ZPF, zejména I. a II. třídy a etapizuje zástavbu směrem od zastavěného území a doplnění proluk k rozvoji na jeho okraji. Vyhodnocení vlivu řešení na zábory ZPF a PUPFL je součástí kapitoly VI/5 tohoto odůvodnění.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s § 170 SZ v kapitole II/4.4, a to pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu včetně vymezení ploch k realizaci prvků ÚSES.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona pro veřejná prostranství a občanské vybavení.

Územní plán vymezuje liniové prvky technické infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit věcným břemenem v souladu s § 170 SZ.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Územní plán navrhuje opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi, zejména jako rozlivné plochy, retenční plochy, protierozní prvky a další přírodě blízká opatření. Plochy pro řešení retence jsou navrženy jako části plochy pro technickou infrastrukturu – odvádění srážkových vod.

Ochrana před lokálními povodněmi je řešena koncepcí odvádění srážkových vod, jejich zadržováním v území a návrhem rozlivných ploch jako části plochy pro opatření k odvádění srážkových vod i revitalizaci potoka.

Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy v místech, kde by mohlo dojít k rozlivům vodních toků i mimo vyhlášená záplavová území.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby umožňovaly přístup požární techniky, a aby případný zásah byl proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. Jedná se zejména o vymezení, dimenze a uspořádání veřejných prostranství.

i) Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmu a problémů v území

Územní plán řeší problémy uvedené v zadání následovně:

Územní plán navrhuje koncepci a opatření pro protierozní opatření, zejména jako součást interakčních prvků (remízky a stromořadí, přírodní plochy).

Zvýšení potenciálu retence krajiny řeší zejména koncepcí odvádění a zadržování srážkových vod v území, retenčními opatřeními, plochami rozlivu a vymezením plochy pro revitalizaci potoka.

Nedostatek parkovacích stání řeší koncepcí dopravy v klidu a umožněním realizace stání v rámci vymezených ploch veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O).

Pěší dopravu a prostupnost území řeší doplněním a uspořádáním sítě veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O) a navazujících cest v krajině v koordinaci s okolními obcemi.

Hluk z letecké dopravy v území zohledňuje plán při redukci zastavitelných ploch. Vzhledem k okrajové poloze vůči letišti Václava Havla a ochraně krajinného rázu plán nenavrhuje plochy pro ochranná opatření. Zástavba je navržena s doprovodnými přírodními prvky – stromořadí, aleje, parkové úpravy.

Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v Podmorání v místech lokálních povodní, řešení problému je součástí celé navržené koncepce odvádění srážkových vod v území.

Územní plán umožňuje provozovny v RD v podmínkách plochy smíšené obytné (O). Územní plán umožňuje plochy pro veřejný sport a rekreaci zejména ve vymezených plochách rekreace (R), přírodní pobytové (PB) i jako součást ploch smíšených obytných (O) tak, aby mohly být flexibilně realizovány podle aktuálních možností a potřeb obce. Balance ploch pro sport a rekreaci je součástí kapitoly II/3.2 Občanské vybavení.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose

Územní plán redukuje stávající zastavitelné plochy a navrhuje etapizaci zastavitelných ploch s ohledem na ochranu kvalitní krajiny, stávající demografický přírůstek, kapacitu dopravní a technické infrastruktury. Uspořádáním struktury a stanovením podmínek jejího rozvoje a ochrany, rozvíjí stávající urbanistickou strukturu a hodnoty v území. Plán vymezuje plochy přestavby pouze jako dílčí úpravy struktury při navrženém hlavním veřejném prostranství VP_H02 a snížení zátěže trvalého bydlení v zahrádkářských osadách.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územní plán navrhuje podmínění územní studií pro zastavitelnou plochu Z01 jako plochu US03.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Územní plán nenavrhuje plochy s podmínkou regulačního plánu RP01 pro zastavitelnou plochu Z03, RP02 pro zastavitelnou plochu Z04 a RP03 pro zastavitelnou plochu Z02.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Návrh územního plánu na základě požadavku zadání neobsahuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Koncept územního plánu již není součástí procesu pořizování územního plánu dle platné legislativy. Na základě požadavku zadání nebyly zpracovány varianty řešení.

o) Požadavek na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán respektuje požadované uspořádání a obsah dle zadání.

q /

*Vyhodnocení
účelného využití
zastavěného území
a vyhodnocení
potřeby vymezení
zastavitelných
ploch; dle § 53
odst. 5 písm. f) SZ*

Zastavěné území a zastavitelné plochy**q/1****Východiska****.1**Procesní východiska

Územní plán převzal pouze část rozsáhlých zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu sídelního útvaru Úholičky z roku 1998, s ohledem na reálné možnosti rozvoje z hlediska sociální soudržnosti, kapacity veřejné infrastruktury a ochrany krajinného rázu a charakteru obce. Převzaté plochy jsou dále etapizovány s ohledem na postupný rozvoj obce a ochranu přírody a krajiny.

.2Demografická východiska

Úholičky se nachází v suburbánní zóně Pražského metropolitního regionu. Úholičky dosáhly nejvyššího počtu obyvatel v 30. letech, cca 780 obyvatel. V letech 1950-2000 zažívaly spíše pokles obyvatel až na cca 450 obyvatel a na úroveň cca 770 obyvatel se dostaly opět až v roce 2013. Nárůst obyvatel během stavebního boomu z prvního desetiletí současného století probíhal postupně a relativně plynule. Od roku 2001 se přírůstek přistěhování pohybuje průměrně okolo 22 obyvatel ročně. Obec tedy zatím netrpěla výraznými negativními dopady suburbanizace. Během posledních let (2000-2013) přibývá v Úholičkách průměrně 21 obyvatel ročně. Velkým rizikem negativního projevu suburbanizace jsou oproti zastavěnému území rozsáhlé zastavitelné plochy vymezené v předchozím územním plánu. Ty představovaly značnou hrozbu nekonceptního rozvoje území a negativního dopadu na sociální soudržnost obyvatel, připravenost veřejné infrastruktury a hospodárné využití území i ochranu přírodních hodnot. Další doplňující demografické údaje jsou součástí dokumentace Územní plán Úholiček – Průzkumy a Rozbory (06/2015).

q/2**Vyhodnocení****.1**

Plán umožňuje přednostně zastavění proluk v zastavěném území. Převážná část zastavitelných ploch byla převzata z původního územního plánu sídelního útvaru Úholičky z r. 1998. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány pouze za účelem vhodného uspořádání struktury zástavby a návaznosti veřejných prostranství. Vyhodnocení zastavěnosti území je součástí kapitoly II/2.2. Rozsah zastavitelných ploch původního územního plánu byl redukován s ohledem na skutečný potenciál rozvoje Úholiček i dopad na charakter území a ráz krajiny. Srovnání převzatých, navržených a zrušených zastavitelných ploch je součástí následující kapitoly VI/5 Vyhodnocení dopadu na ZPF a PUPFL.

.2Bydlení

Územní plán předpokládá hustotu ve vymezených zastavitelných plochách a plochách přestavby cca 25 - 35 obyv./ha v cca 134 RD a dále předpokládá doplnění proluk v zastavěném území o cca 16 RD. Pro bydlení v plochách smíšených obytných (O), převážně formou bydlení v rodinných domech, je určeno cca **15,8 ha** ploch. Stávající počet obyvatel je 790, navrhovaný počet obyvatel je 1399.

.3Produkce

Pro produkci charakteru podnikatelských provozů výroby či služeb převzal plán zastavitelnou plochu Z09 smíšenou výrobní (V) o ploše 3,92 ha v návaznosti na stávající areály produkce a technické infrastruktury.

.4Rekreace

Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy rekreace.

r/

Vyhodnocení
předpokládaných
důsledků
navrhovaného
řešení
na zemědělský
půdní fond
a pozemky určené
k plnění funkce
lesa

ZPF a PUPFL**r/1 Zemědělský půdní fond**

- .1 V zastavitelných plochách je navržen zábor zemědělského půdního fondu dle tabulky r/1.2. Plochy jsou rozlišeny na plochy převzaté z předchozího ÚP a plochy vymezené tímto ÚP. Územní plán navrhuje zábor ZPF celkem **17,793 ha** - z toho 15,257 ha jsou plochy převzaté a 2,536 ha jsou plochy nově vymezené. Plochy navrácené do ZPF jsou uvedeny v tabulce r/1.3. Územní plán navrácí do ZPF celkem **17,013 ha** ploch. V tabulce nejsou uvedeny třídy ochrany, které nejsou zábohem dotčené.

.2 Plochy záboru ZPF

Zp – převzaté z předchozího ÚP, Zn – vymezené tímto ÚP

ÚZ – účel změny, O – plocha smíšená obytná, V – plocha smíšená výrobní

Ozn. ZP	ÚZ	Celk. plocha záboru (ha)	Ozn. plochy ve výkrese	Plocha záboru ZPF (ha)	Dle kultury			Dle třídy ochrany		
					OP	zahr.	TTP	I.	IV.	V.
Z01	O	2,96	Zp01	1,091	0,715	0,376			1,091	
			Zn01	0,138	0,138				0,138	
Z02	O	5,21	Zp02ab	4,426	4,426			2,953	0,729	0,744
			Zn02	0,692	0,692			0,421	0,257	0,014
Z03	O	1,89	Zp03	1,853	1,853				1,853	
			Zn03	0,032	0,032				0,032	
Z04	O	2,32	Zp04	2,141	2,094		0,047		2,141	
			Zn04	0,127	0,127				0,127	
Z05	O	1,08	Zp05	0,398	0,398				0,398	
			Zn05	0,593	0,593				0,593	
Z06	O	1,08	Zp06	0,931	0,931				0,931	
Z07	O	0,79	Zp07	0,698	0,698				0,698	
Z08	O	0,48	Zp08	0,157	0,157				0,157	
			Zn08	0,297	0,285			0,012	0,285	
Z09	V	3,92	Zp09	3,527	3,527			1,673		1,854
Z10	O	0,34	Zn10	0,313			0,313	0,224	0,089	
Z11	O	0,19	Zn11	0,188			0,188		0,188	
Z13	O	0,05	Zp13	0,035	0,035				0,035	
			Zn13	0,01	0,01				0,01	
Z14	O	0,07	Zn14	0,074	0,074			0,074		
Z15	O	0,07	Zn15	0,072	0,072			0,072		
Celkem			Zp	15,257	14,834	0,376	0,047	4,626	8,033	2,598
			Zn	2,536	2,169		0,417	0,722	1,862	0,014
				17,793	17,003	0,376	0,464	5,348	9,895	2,612

.3 Plochy navrácené do ZPF

Označení plochy ve výkrese	Plocha navrácení záboru ZPF (ha)	Dle kultury		Dle třídy ochrany			
		orná půda	zahrada	trvalý travní porost	I.	II.	IV.
N01	0,026	0,026					0,026
N08	3,984	3,984				0,307	3,677
N10abc	1,374	1,374					1,374
N12	7,122	7,122			4,481		2,641
N13	1,921	1,921			1,921		
N14	2,051	2,051			2,051		
N16	0,535	0,535			0,535		
Celkem	17,013	17,013	0	0	8,988	0,307	7,718

r/2 Pozemky určené k plnění funkcí lesa

- .1 V zastavitelných plochách je navržen zábor PUPFL dle tabulky r/2.
Je navržen zábor 0,244 ha plochy PUPFL.

.2 Plochy záboru PUPFL

Označení plochy ve výkrese	Důvod změny	Celk. plocha záboru (ha)
L01	součást zastavěného území obce	0,039
L02	součást zastavěného území obce	0,038
L03	plocha veřejné prostranství ostatní (VPo) – část pozemku parc.č. 545 je vymezena jako plocha veřejného prostranství tak, aby byl zajištěn přístup k pozemku parc.č. 531 s objektem č.p. 174	0,090
L04	plocha rekreace (R) – část pozemku parc.č. 545 je v souladu se skutečným stavem území, oplocením, zahrnuta do zastavěného území obce	0,011
L05	součást zastavěného území obce	0,034
L06	plocha veřejné prostranství ostatní (VPo) – vymezeno s ohledem na zajištění propojení ulic Pod Lešem a K Višňovce	0,015
L07	plocha veřejné prostranství ostatní (VPo) – část pozemku parc.č. 336/1 je vymezena jako plocha veřejného prostranství tak, aby byl zajištěn přístup k pozemku parc.č. 272/3 a st. 225	0,017
Celkem		0,244

V Přezkoumání

s/

Soulad s nadřazenou ÚPD a požadavky souvisejících právních předpisů

Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem; dle § 53 odst. 4 písm. a) SZ

s/1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

s/1.1 Politika územního rozvoje ČR

s/1.1.1 Republikové priority

Návrh územního plánu je v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, zejména s těmito prioritami:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit, celé krajinné celky. Krajina je živým, v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.(...)

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.(...)

(19) (...) Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) (...) Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických

oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

s/1.1.2 Oblasti a koridory

- .1 Obec Úholičky se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha vymezené v aktualizaci PÚR č. 1 z roku 2015. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.
- .2 Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají tyto úkoly pro územní plánování:
 - a) *Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.* V úrovni územního plánu není navržena územní studie řešící vazby veřejné infrastruktury, požadavek nevyplývá ani z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje.
 - b) *Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.* Koordinace pro samotné Úholičky z hlediska vztahu vůči hlavnímu městu Praha je řešena v úrovni širších vztahů, především dopravních vazeb na železniční a silniční síť.
 - c) *Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.*

- Nekoncepční rozvoj a suburbanizaci řeší územní plán vymezením sítě veřejných prostranství a zastavitelných ploch se stanovením etapizace a vhodných podmínek prostorového uspořádání, bez nutnosti pořizování územních studií.
- .3 Obec Úholičky se nenachází v žádné specifické oblasti vymezené PÚR ČR.
 - .4 Obec Úholičky se nachází v blízkosti koridoru vysokorychlostní dopravy VR1, úseku (Drážďany –) hranice SRN/ČR–Praha. Železniční trať se nachází těsně za hranicí správního území obce. Územní plán koridor zohledňuje s ohledem na ochranná pásma a zabezpečení a koordinaci v rámci širších vztahů.
 - .5 Úholičky se nachází v blízkosti plánovaného Silničního okruhu kolem Prahy – SOKP, který propojuje na rozhraní hlavního města Prahy a Středočeského kraje jednotlivé mezinárodní a republikové trasy do Prahy. Jedná se o převedení tranzitní silniční dopravy mimo intenzivně zastavěné části města, účelná distribuce zdrojové a cílové dopravy v metropolitní oblasti. Úkolem pro územní plánování je vymezit tento koridor v ZÚR, úkolem územního plánu je tento koridor dle jeho vymezení respektovat. Územní plán koridor zohledňuje v širších vztazích, v řešeném území se nenachází.
 - .5 Obec Úholičky se nachází v blízkosti koridoru vodní dopravy VD2. Jedná se o vodní cestu využívanou na Vltavě (E 20-06) v úseku Mělník (soutok s Labem)–Praha–Třebeň, je součástí vnitrozemské vodní cesty. Jeho správní území se samotné vodní cesty již nedotýká. Územní plán obce zohledňuje koridor v koordinaci širších vztahů a vymezení navazujících pěších a dopravních vazeb.
 - .6 Koridory, při kterých se obec Úholičky nachází, jsou součástí transevropských multimodálních koridorů (TEMMK) – IV. TEMMK silniční a IV. TEMMK železniční. Územní plán obce zohledňuje koridory v koordinaci širších vztahů a vymezení navazujících pěších a dopravních vazeb.

s/1.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

- .1 Návrh územního plánu Úholiček je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje z roku 2011.
- .1.1 **Rozvojová oblast OB1 Praha (dle PÚR 2008):**
Pro správní území obce Úholičky ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (číslování dle ZÚR):
 - a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech (směr Ústí nad Labem) a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;
 - e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice, nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
 - h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
 - i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
 - j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;
 - k) vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
 - l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny umožňující propojení s územím hl. m. Prahy, a zelené prstence okolo měst;
 - m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Praha, které je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;
 - n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
 - o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*Pro správní území obce Úholičky vyplývají ze ZÚR tyto úkoly pro územní plánování:*
 - b) vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
 - d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti

rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

1.2 Doprava:

1) Cyklistická doprava

ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“ v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území, dle § 53 odst. 4 písm. b) SZ

s/2

Cíle a úkoly územního plánování

s/2.1

Cíle územního plánování

.1

Územní plán je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 SZ:

(1) Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Územní plán je zpracován v koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Územní plán v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umožňuje umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

(6) Územní plán umožňuje na nezastavitelných pozemcích výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

s/2.2

Úkoly územního plánování

.1

Územní plán je v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 SZ:

(1)

a) Územní plán byl vypracován na základě doplňujících průzkumů a rozborů, které prověřily stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

b) Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

c) Územní plán prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

- d) Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) Územní plán stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) Územní plán stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) Územní plán vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- h) Územní plán vytváří v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) Územní plán stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- j) Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) Územní plán vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) Územní plán určil nutné rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) Územní plán vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) Územní plán nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů, kromě využívání zemědělského půdního fondu pro zemědělství,
- o) Při zpracování územního plánu byly uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů; dle § 53 odst. 4 písm. c) SZ

s/3

Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy

- .1 Návrh územního plánu dodržuje požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), na obsah územního plánu:
Odůvodnění návrhu obsahuje všechny kapitoly dle odstavců § 53 SZ.
- .2 Návrh územního plánu dodržuje požadavky přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, na obsah územního plánu.
- .3 Návrh územního plánu dodržuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, na obsah územního plánu, doplňuje je pouze v odůvodněných případech, případně tam, kde nejsou potřeba, je neuplatňuje.

*Soulad s požadavky
zvláštních právních
předpisů; dle § 53
odst. 4 písm. d) SZ*

s/4 Zvláštní právní předpisy

- .1 Ze zadání územního plánu Úholiček vyplývají pro návrh územního plánu tyto požadavky:
 - .1.1 Opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi
Územní plán navrhuje opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi jak vymezením opatření technické infrastruktury odvodnění území a vodohospodářských opatření, tak vymezením interakčních prvků krajinné infrastruktury. Jako opatření proti lokální povodni určuje rozlivné plochy TI02, TI03 a TI04, i plochy pro revitalizaci toku Podmoráňského potoka TI01.
 - .1.2 Ochrana před povodněmi
Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v místech, kde by mohlo dojít k rozlivům vodních toků.
 - .1.3 Požární ochrana
Požární voda je územním plánem zajištěna v rámci rozvodů vodovodní sítě. Plán respektuje stávající nádrže požární vody. Síť veřejných prostranství je vymezena tak, aby umožňovala přístup požární techniky v zastavěném území i zastavitelných plochách.
 - .1.4 Energetika
Územní plán respektuje ochranná pásma technické infrastruktury podle § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb.
 - .1.5 Ochrana nerostných surovin
Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v plochách ložisek nerostných surovin. Evidované plochy ložisek nerostných surovin jsou součástí plochy s rozdílným způsobem – ploch smíšených nezastavěného území (N). Plán v území těžbu neumožňuje.
 - .1.6 Ochrana veřejného zdraví
Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v blízkosti železnice. Zastavitelné plochy v blízkosti silnic navrhuje tak, aby umožnil splnění hlukových limitů. Územní plán navrhuje opatření pro ochranu před lokálními povodněmi, protierozní a retenční opatření.
 - .1.7 Ochrana životního prostředí
Územní plán vymezuje a dopřesňuje prvky územního systému ekologické stability. Návrhem koncepce uspořádání struktury (sídla i krajiny) a podmínek plošného a prostorového uspořádání struktury zástavby i přírodních prvků a ochrany krajinného rázu minimalizuje dopad na životní prostředí.

t/**Společné jednání****t/1 Stanoviska dotčených orgánů**

- .1 Je samostatnou přílohou odůvodnění návrhu územního plánu.

t/2 Postup pořízení územního plánu

- .1 Je samostatnou přílohou odůvodnění návrhu územního plánu.

*Zpráva o vyhodnocení
vlivů na udržitelný
rozvoj území obsahující
základní informace
o výsledcích tohoto
vyhodnocení včetně
výsledků vyhodnocení
vlivů na životní
prostředí; dle § 53
odst. 5 písm. b) SZ*

t/3 Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

- .1 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

*Stanovisko krajského
úřadu podle § 50 odst.
5 SZ a sdělení, jak bylo
stanovisko krajského
úřadu podle § 50 odst.
5 SZ zohledněno,
s uvedením závažných
důvodů, pokud některé
požadavky nebo
podmínky zohledněny
nebyly; dle § 53
odst. 5 písm. c) SZ*

t/4 Stanovisko Krajského úřadu

- .1 Je samostatnou přílohou odůvodnění návrhu územního plánu.

u/

Řízení o územním plánu**u/1 Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání**

- .1 VP*1:
Textovou část odůvodnění návrhu ÚP doplnit v kapitole IV/3.2 „Pozemky určené k plnění funkcí lesa“ o odůvodnění záborů lesních pozemků pro plochy rekreace L03 a L04.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Textová část odůvodnění návrhu ÚP byla doplněna v kapitole r/ „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ o odůvodnění záborů lesa pro lokality rekreace L03 a L04.

- .2 VP*2:
Do kapitoly II „Podmínky pro využití a vymezení ploch“ textové části návrhu ÚP doplnit, že v plochách se stavbami do 20 m od hranice lesa lze stávající stavby, v případě např. živelné pohromy, obnovit ve stávajícím rozsahu v souladu s § 177 SZ.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Do kapitoly f/ „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, textové části návrhu ÚP, tabulky f/1.1.4, specifických podmínek platných v celém správním území obce, bylo doplněno, že v plochách se stavbami do 20 m od hranice lesa, lze stávající stavby v případě, např. živelné pohromy, obnovit ve stávajícím rozsahu v souladu s § 177 SZ.

- .3 VP*3:
V textové a grafické části odůvodnění návrhu ÚP okomentovat a vyznačit průběh, rozsah a míru dotčení zájmového území Armády ČR (Ministerstva obrany ČR), jevu 103 (letecká stavba včetně ochranných pásem) jako limitu využití území.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

V textové části i textové části odůvodnění ÚP v bodě f/2.3.5 bylo uvedeno dotčení zájmů Armády ČR, ochranné pásmo Letiště Vodochody a ochranné pásmo radaru Kbely, v grafické části pak vyznačeno ve výkrese II.a Výkres koordinační.

- .4 VP*4:
Při zpracování návrhu ÚP řešení konzultovat s projektantem komplexních pozemkových úprav, Pavlem Svobodou ze společnosti Hrdlička spol. s r.o., tel. 724 985 961, e-mail: pavel.svoboda@hrdlicka.cz, a výsledek okomentovat v textové části odůvodnění návrhu ÚP.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Řešení návrhu územního plánu bylo koordinováno s rozpracovaným návrhem pozemkových úprav ke dni 11. 6. 2019, poskytnutých kanceláří Hrdlička spol. s r.o. Byl koordinován zejména průběh interakčních prvků (textová část i textová část odůvodnění návrhu ÚP, bod f/2.5.2, grafická část I.b Výkres hlavní, II.b Výkres koordinační) a navazujících veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury.

- .5 VP*5:
Rozšíření veřejného prostranství ulice Nade Dvorem vymežit návrhem ÚP v celém rozsahu jako plochu veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. a) SZ, a současně stanovit podmínky pro její realizaci před výstavbou v zastavitelné ploše Z05/I odpovídající požadavkům § 20 až § 25 části třetí „Požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich“ vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Vymezení VPS D04 bylo upraveno v grafické části návrhu ÚP ve výkrese I.c Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a podmínky etapizace plochy Z05 byly upraveny v textové části návrhu ÚP v bodě I/4.1.

- .6 VP*6:
Zastavitelnou plochu Z12 plochy smíšené obytné (O) z návrhu ÚP vypustit a řešení ponechat dle platného ÚPnSÚ Úholičky.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Zastavitelná plocha Z12 plochy smíšené obytné (O) byla z návrhu ÚP vypuštěna, předmětná plocha byla vymezena pro veřejnou zeleň jako plocha přírodní pobytová (PB) v souladu s požadavkem obce.

- .7 VP*7:
Plochu veřejného prostranství hlavního (VPH) dle návrhu ÚP v místě pozemků parc. č. 454/6 a st. 24, k. ú. Úholičky, se stavbou občanské vybavenosti čp. 284 – hasičskou zbrojnicí, zařadit v návrhu ÚP do nově vymezené plochy občanského vybavení.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Plocha veřejného prostranství hlavního (VPH) dle návrhu ÚP v místě pozemků parc. č. 454/6 a st. 24, k. ú. Úholičky se stavbou občanské vybavenosti čp. 284 – hasičskou zbrojnicí byla vymezena jako plocha smíšená obytná (O) a dále vymezena jako část plochy pro občanské vybavení.

Je zajištěna ochrana stávající občanské vybavenosti v obci vymezením částí plochy pro občanské vybavení - OS_s - stávající občanské vybavení v obci textové části návrhu ÚP, bod f/2.2.1. a v grafické části návrhu ÚP ve výkrese I.b Výkres hlavní.

- .8 VP*8:
Stanovit návrhem ÚP podmínku realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury D05 – úprava trasování místní obslužné komunikace v souladu s ČSN před výstavbou v zastavitelné ploše Z08/II.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Podmínky etapizace plochy Z05 byly upraveny v textové části návrhu ÚP v bodě I/4.2 v souladu se zněním pokynu.

- .9 VP*9:
Prověřit a v návrhu ÚP správně označit stávající a navrhované cyklotrasy a cyklostezky a opravit často chybné označování cyklotras jako cyklostezky – viz veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury D12 – cyklostezka, která je cyklotrasou.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

V návrhu ÚP jsou vymezeny části plochy pro dopravní infrastrukturu DI02 a DI03, které jsou navrhovanými cyklostezkami. Ostatní úseky cyklistické dopravní sítě jsou vedeny po stávajících komunikacích a jsou cyklotrasami. V grafické části je cyklistická dopravní síť zobrazena ve výkrese II.b Koordinační výkres a ve schématu Dopravní infrastruktura na výkrese I.c Výkres veřejně prospěšných

staveb, opatření a asanací. V grafické části není cyklotrasa a cyklostezka graficky rozlišena.

Veřejně prospěšná stavba D12 byla zrušena v souladu s požadavkem obce po veřejném projednání.

.10 VP*10:

Lokální biocentrum LBC13, vyznačené zčásti také jako veřejně prospěšné opatření U03 k založení prvků ÚSES, v návrhu ÚP vymezit mimo zastavitelné plochy a zastavěné území. Z návrhu ÚP vypustit část lokálního biokoridoru LBK13, vymezeného jako veřejně prospěšné opatření U05, protože na území obce Velké Přílepy není návrhem ÚP Velkých Přílep žádný biokoridor vymezen.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Lokální biocentrum LBC13 bylo návrhem ÚP vymezeno mimo zastavitelné plochy a zastavěné území. Z návrhu ÚP byla vypuštěna část lokálního biokoridoru LBK13, včetně veřejně prospěšného opatření U05, navazující na území obce Velké Přílepy, kde připravovaný územní plán Velké Přílepy vymezuje plochu NZ - smíšená nezastavěného území v ploše bývalého sadu a navazující interakční prvek plošný. Místo předmětné části LBK13 je návaznost krajinné zeleně zajištěna interakčním prvkem IP 27b.

.11 VP*11:

Výkresy grafické části návrhu ÚP a jeho grafické části odůvodnění předat v elektronické podobě umožňující dálkový přístup v podrobnosti umožňující dostatečné zvětšení, technologicky obdobné, jaké je u nahlížení do katastru nemovitostí.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Ve výkresech grafické části návrhu ÚP a jeho grafické části odůvodnění byly výkresy předány v elektronické podobě umožňující dálkový přístup v podrobnosti umožňující dostatečné zvětšení.

.12 VP*12.

V grafické části návrhu ÚP vymezit stabilizovanou plochu veřejných prostranství ostatních (VPO) až k poslednímu rodinnému domu čp. 213 v ulici K Višňovce.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Plocha veřejné prostranství ostatní (VPO) byla upravena v souladu se zněním pokynu.

.13 VP*13:

Veřejně prospěšné opatření U02, vymezené mj. také na pozemku parc. č. 355/4, k. ú. Úholičky, k založení prvku ÚSES s možností vyvlastnění dle § 170 odst. 1 písm. b) SZ, z návrhu ÚP vypustit. Lokální biokoridor LBK 13, k jehož založení je chybně veřejně prospěšné opatření U02 návrhem ÚP vymezeno, je funkčním prvkem ÚSES a není jej třeba zakládat.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

V souladu se zněním pokynu byla vypuštěna veřejně prospěšná opatření U01, U02 a U03 s ohledem na jejich vymezení jako funkčních prvků ÚSES. Jejich vymezení je oproti platnému ÚP upraveno, ale bez dopadu na potřebu jejich založení.

.14 VP*14:

Zastavitelné plochy Z03 – Na Pěkné a Z04 – Libčická návrhem ÚP vymezit jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu podle § 43 odst. 2 SZ; spolu s tím z návrhu ÚP vypustit veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu – D06, D07 a D08 – místní obslužné komunikace včetně sítí technické infrastruktury a interakčních prvků, a D09 a D10 – místní komunikace – pěší cesta, revidovat rozsah plochy přírodní (P) v lokalitě 03 Nad Zámkem a pro zastavitelnou plochu Z04 zrušit podmínku dohody o parcelaci.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.15 VP*15:

Řešení zastavitelné plochy Z01 – U Hřiště zpracovat v souladu s principy, za kterých byla zpracována územní studie U Hřiště, schválená dne 28. 4. 2016. V případě, že výsledky územní studie U Hřiště nebude možné zapracováním do návrhu ÚP garantovat a z požadavků návrhu ÚP vyplývá potřeba úpravy řešení územní studie, protože s účinností nového ÚP bude ukončena možnost využití územní studie U Hřiště, zpracované a schválené za platnosti ÚPnSÚ Úholičky, pro rozhodování v území, bude zastavitelná plocha Z01 – U Hřiště návrhem ÚP vymezena jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu podle § 43 odst. 2 SZ.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Zastavitelná plocha Z01 – U Hřiště je zpracována v souladu s principy, za kterých byla zpracována územní studie U Hřiště, schválená dne 28. 4. 2016. Zastavitelná plocha Z01 byla dále vymezena jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním územní studie podle § 30 odst. 2 SZ (US03).

- .16 VP*16. Do zastavitelné plochy Z02 – Na Habří zařadit celý pozemek parc. č. 429/17, k. ú. Úholičky, který je zčásti, v místě budoucí základní školy, zařazen do zastavitelné plochy Z01 – U Hřiště, a celou takto vymezenou zastavitelnou plochu Z02 – Na Habří, jejíž společná hranice se zastavitelnou plochou Z01 – U Hřiště může být dále podle potřeby změněna, návrhem ÚP vymezit jako plochu, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu podle § 43 odst. 2 SZ; spolu s tím z návrhu ÚP vypustit podmínku zpracování územní studie pro plochu Z02 – Na Habří.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Vymezení zastavitelných ploch Z01 a Z02 bylo upraveno v souladu se zněním pokynu. Zastavitelná plocha Z02 a P02 (mimo část plochy pro technickou infrastrukturu TI07) byla dále vymezena jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu podle § 43 odst. 2 SZ a byla zrušena podmínka vydání územní studie US02. Podrobné podmínky řešení regulačního plánu jsou stanoveny v textové části návrhu ÚP bod k/3.

.17 VP*17:

Značení cyklostezek či cyklotras v návrhu ÚP sjednotit a uspořádat tak, aby nemohly vzniknout pochybnosti a rozpory. Společně s tím zrevidovat, zda je pro návrh ÚP významné značit všechny stávající i navrhované cyklo komunikace.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.18 VP*18:

Při zpracování návrhu ÚP vyjmout ze zastavitelné plochy Z02 – Na Habří, plochy smíšené obytné s podmínkou zpracování územní studie US02 – Na Habří, pozemky parc. č. 429/15, 429/33 a st. 416, k. ú. Úholičky, se stavbou občanské vybavenosti čp. 278 technických služeb, a tyto zařadit do zastavěného území plochy občanského vybavení podle § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Stavby občanské vybavenosti na předmětných pozemcích jsou zahrnuty do zastavěného území, vymezeny plochou smíšenou obytnou (O) a dále vymezeny jako část plochy pro občanské vybavení - OSS - stávající občanské vybavení. Vymezení zastavitelné plochy Z02 bylo upraveno v souladu se zněním pokynu. Podmínka zpracování územní studie US02 byla vypuštěna a nahrazena podmínkou vydání regulačního plánu RP03 (viz VP*16).

.19 VP*19:

Rozsah vymezení zastavitelné plochy Z04 – Libčická dle návrhu ÚP zvětšit do rozsahu rozvojového území č. 6 zastavitelného území plochy s funkčním využitím BS – bydlení – smíšená zóna s nerušícími provozem dle ÚPnSÚ Úholičky, tj. severní okraj zastavitelné plochy Z04 bude nad zemědělskou stavbou na pozemku parc. č. st. 58, k. ú. Úholičky.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Rozsah zastavitelné plochy Z04 byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.20 VP*20:

Plochu přestavby P03, vymezenou výkresem č. 01 – Výkres základního členění území grafické části návrhu ÚP upravit na rozsah plochy smíšené obytné (O) dle výkresu č. 02 – Hlavní výkres grafické části návrhu ÚP. Vymezení plochy přestavby i v ploše lokálního biocentra LBC 13 není v souladu s § 43 odst. 1 SZ.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.21 VP*21:

Plochu veřejného prostranství vedlejšího (VPV), vymezenou na pozemku parc. č. 316/8, k. ú. Úholičky spolu s pěším propojením z návrhu ÚP vypustit a vytvořit veřejné prostranství ostatní (VPO) v rozsahu ulice Libčická silnice III/2407. Na uvolněné ploše pozemku parc. č. 316/8 vymežit plochu zeleně soukromé a vyhrazené, umožňující vytvoření neveřejné oplocené zahrady. Podmínky využití nové plochy zeleně soukromé a vyhrazené stanovit návrhem ÚP. Zastavěná plocha smíšená obytná (O) může být upravena v návaznosti na vymezení plochy zeleně soukromé a vyhrazené.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Plocha veřejného prostranství vedlejšího (VPV) vymezená na pozemku parc. č. 316/8, k. ú. Úholičky, byla z návrhu ÚP spolu s pěším propojením vypuštěna a bylo vytvořeno veřejné prostranství ostatní (VPO) v rozsahu ulice Libčická. Na uvolněné ploše pozemku parc. č. 316/8 byla vymezena plocha přírodní pobytová (PB), umožňující na předmětném pozemku vytvoření neveřejné oplocené zahrady. V návaznosti na uvedené úpravy byla zrušena plocha přestavby P04 a s ní i plocha smíšená obytná (O) a nahrazena plochou přírodní pobytovou (PB) v souladu s platným ÚPnSÚ Úholičky.

- .22 VP*22:
Rozvojová lokalita č. 9 dle ÚPnSÚ Úholiček je v návrhu ÚP vymezena jako zastavitelná plocha Z09 – V Sedlišti s využitím jako plocha smíšená výrobní (V), ve které je dopravní infrastruktura přípustná, tato plocha je směrem silnici III/20407 ohraničena plochou smíšeného nezastavěného území (N), do jejíž přípustných podmínek využití se doplní podmínky pro dvě připojení zastavitelné plochy Z09 pozemní komunikací na silnici III/2407.
- vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**
splněno
Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu, podmínka byla doplněna v tabulce f/1.1.4 textové části návrhu ÚP.
- .23 VP*23:
Navrhovanou cyklostezku DI03, vedenou návrhem ÚP přes pozemky parc. č. 59/1 a 59/3, k. ú. Úholičky, vést mimo tyto pozemky podle geometrického plánu zajištěného obcí Úholičky.
- vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**
splněno
Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.
- .24 VP*24:
Veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury T04 – dešťová zdrž společně s opatřením pro odvádění srážkových vod TI04 – dešťová zdrž pro realizaci plochy Z02 dle návrhu ÚP z pozemku parc. č. 425/24, k. ú. Úholičky, přemístit na pozemek parc. č. 429/1, k. ú. Úholičky, ve vlastnictví obce Úholičky, začleněný do zastavitelné plochy Z02 – Na Habří, pro kterou zajišťuje retenční opatření. Uvolněnou část pozemku parc. č. 425/24 připojit k zastavitelné ploše Z01.
- vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**
splněno
Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.
- .25 VP*25:
Navržené pěší propojení mezi zastavitelnou plochou Z02 – Na Habří a veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury D01 – místní obslužná komunikace včetně sítě technické infrastruktury na pozemku parc. č. 425/24, k. ú. Úholičky, v zastavitelné ploše Z01 – U Hřiště, z návrhu ÚP vypustit.
- vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**
splněno
Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.
- .26 VP*26:
Šířku plochy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury D01 – místní obslužná komunikace včetně sítě technické infrastruktury a veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury T01 – koridor pro přeložku VTL plynovodu jako opatření TI05 na pozemku parc. č. 425/24, k. ú. Úholičky, upravit v grafické části návrhu ÚP tak, aby odpovídala minimálním požadavkům stanoveným právními předpisy.
- vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**
splněno
Předmětné vymezení dopravní a technické infrastruktury bylo upraveno v grafické části návrhu ÚP tak, aby odpovídalo ÚS U Hřiště, vedené v evidenci územně plánovací činnosti, případně minimálním požadavkům stanoveným právními předpisy. Při zpracování územní studie byly stanoveny požadavky na dimenze profilů veřejných prostranství a prověřeny minimální šířky koridorů pro řešení přeložky VTL plynovodu.

.27 VP*27:

Při zpracování návrhu ÚP prověřit metodiku pro určení maximální zastavěnosti pozemku hlavní stavbou, vyjádřena zkratkou „HS“ a z ní plynoucí výpočet maximální plochy k zastavění hlavní stavbou = HS × plocha pozemku tak, aby byla odstraněna disproporce v tom, že na pozemku o menší výměře lze postavit rodinný dům o zastavitelné ploše větší, než na pozemku větším, a to právě z důvodu stanovení % HS v závislosti na velikosti pozemku.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Metodika pro určení maximální zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou byla přehodnocena a upravena tak, aby byl nárůst zastavitelnosti lineární, ale zároveň nebyl ohrožen charakter zástavby nadměrnými stavbami na větších pozemcích. Upravené znění je obsahem bodu f/1.2.3 textové části návrhu ÚP.

.28 VP*28:

U podmínek prostorového uspořádání, stanovených subkapitolou II/1.1.2 „Prostorové uspořádání“ (pozn. po úpravě f/1.2) textové části návrhu ÚP ve formě poměru stran, jednoznačně uvést, jakých staveb se tento poměr stran týká.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Platnost podmínek prostorového uspořádání je uvedena v bodě f/1.2.3.2.

.29 VP*29:

Parametr uspořádání zástavby, uvedený v podmínkách prostorového uspořádání, stanovených subkapitolou II/1.1.2 „Prostorové uspořádání“ (pozn. po úpravě f/1.2) textové části návrhu ÚP, stanovující maximální vzdálenost k veřejnému prostranství 6 m z textové části návrhu ÚP vypustit, protože se jedná o podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, kterou územní plán nesmí obsahovat podle § 43 odst. 3 SZ.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Podmínka maximální vzdálenosti k ploše veřejného prostranství byla upravena tak, aby chránila charakter zástavby včetně charakteru jejího uspořádání ve vztahu k veřejným prostranstvím obce v souladu se zadáním ÚP (zejména f/ Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, Požadavky na ochranu urbanistických hodnot), zástavba je typická převážně stabilní uliční čarou, resp. obdobnou vzdáleností hlavních staveb od veřejného prostranství. Tento jev je základem charakteru uspořádání zástavby a je typický pro celé území obce. Znění předmětné podmínky bylo upraveno v kapitole f/1.2, dále je rozvedena v textové části odůvodnění návrhu ÚP v části f/1.2.4, tabulkách lokalit.

.30 VP*30:

Podmínky využití plochy smíšené výrobní (V), vymezené pozemky parc. č. 104/2, 104/7, 104/9, 104/13, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 146/2, 146/6, 146/7, 146/8, 153/2, 153/14, 153/15, k. ú. Úholičky, tzv. kompostárny, lokality 09 Na Zabitém, stanovené subkapitolou II/1.1.1 „Plochy s rozdílným způsobem využití“ (pozn. po úpravě f/1.1) textové části návrhu ÚP doplnit v přípustném využití o „pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady“ a „pozemky staveb ubytovacích zařízení“.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.31 VP*31:

Z pozemku parc. č. 322/1, k. ú. Úholičky, který je celý zařazen do plochy přírodní pobytové (PB) zastavěného území s akcentem „sady“, bez ohledu na to, že uvnitř pozemku leží pozemek parc. č. st. 168 s objektem k bydlení čp. 159, vyčlenit stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (O) v rozsahu umožňujícím zajištění podmínek staveb pro bydlení, odpovídajících obdobným stavbám pro bydlení na území obce Úholičky

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.32 VP*32:

Vypustit podmínku výškového řešení zástavby, označenou jako „typická střešní krajina zástavby“ podmínek prostorového uspořádání lokalit 01 Úholičky, 02 Zámek a 10 Podmoráň, stanovenou subkapitolou II/1.1.2 „Prostorové uspořádání“ (*pozn. po úpravě f/1.2*) textové části návrhu ÚP, implicitně určující na stavbách pouze střechy sedlové a polovalbové, jak je uvedeno v kapitole III/3 „Závěrečná ustanovení“ textové části návrhu ÚP, protože se jedná o podrobnost, náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, kterou nesmí územní plán obsahovat podle § 43 odst. 3 SZ.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno částečně s odůvodněním**

Definice podmínky výškového řešení zástavby, označená jako „typická střešní krajina zástavby“ podmínek prostorového uspořádání lokalit 01 Úholičky, 02 Zámek a 10 Podmoráň, stanovených kapitolou f/1.2 „Prostorové uspořádání“ textové části návrhu ÚP, stanovená v kapitole o/ „Pojmy“, byla rozšířena o přípustnost pultové střechy v lokalitě 10 Podmoráň.

Pro lokality 01 Úholičky a 02 Zámek nebyla podmínka upravována, protože tyto lokality nejsou předmětnou námitkou dotčeny (*námítka č.20: MgA. Matyáš Vacek, Podmoráň 174, 252 64 Úholičky, ze dne 17. 7. 2017; podáno dne 17. 7. 2017 při veřejném projednání pod č.j. bez č.j.*).

Parametr typické střešní krajiny, je stanoven proto, aby chránil charakter zástavby včetně charakteru hodnotné střešní krajiny, patrně zejména z pohledu do údolí Podmoráňského potoka z úbočí svahů, v souladu se zadáním ÚP (zejména f/ Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, Požadavky na ochranu urbanistických hodnot).

.33 VP*33:

Hranici funkčního lokálního biocentra LBC 19-1 Údolí Vltavy územního systému ekologické stability vymezit mimo pozemek parc. č. 530, k. ú. Úholičky, protože není důvod, vzhledem k rozsahu lokálního biocentra, aby oplocená soukromá zahrada byla jeho součástí.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.34 VP*34:

Zastavěnost pozemku v ploše rekreace (R) lokality 10 Podmoráň, stanovená v podmínkách prostorového uspořádání subkapitoly II/1.1.2 „Prostorové a uspořádání“ (*pozn. po úpravě f/1.2*) textové části návrhu ÚP, vrátit na hodnotu uvedenou v návrhu ÚP Úholiček pro společné jednání, a to „ – zastavěnost pozemku max. 40 m²“.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

- .35 VP*35:
K textové části odůvodnění návrhu ÚP připojit „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu Úholiček“ a „Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu územního plánu Úholiček po veřejném projednání“.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Vyhodnocení souladu pokynů pro podstatnou úpravu návrhu ÚP po veřejném projednání je obsahem kapitoly u/1.

- .36 VP*36:
Pro zpracování návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání použít název této územně plánovací dokumentace obce Úholičky ve tvaru „územní plán Úholiček“ nebo jako „ÚP Úholiček“ podle usnesení č. 6b/30VZ/2018 Zastupitelstva obce Úholičky ze dne 25. června 2018.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

- .37 VP*37:
Návrh ÚP zpracovat v souladu s § 43 SZ a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), zejména pak v souladu s přílohou č. 7 „Náležitosti obsahu územního plánu“. V souladu s doporučením Krajského úřadu Středočeského kraje by se při zpracování návrhu ÚP mělo použít metodiky MINIS, tj. „Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“ v poslední verzi 2.3 z února 2014.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno částečně s odůvodněním

Návrh územního plánu je zpracován v souladu se SZ a vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění k datu veřejného projednání návrhu ÚP. S ohledem na znění přechodných ustanovení zavedených vyhláškou č. 13/2018 Sb. Čl. II, bod 2. nevzniká povinnost upravit návrh územního plánu, u kterého již bylo zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 SZ, dle platného znění vyhlášky č. 500/2006 Sb. Tento požadavek nevyplyvá z žádného stanoviska dotčených orgánů ani z žádné obdržené námítky nebo připomínky k návrhu pro veřejné projednání.

Projektant konstatuje, že požadavek pořizovatele není v souladu s platnou legislativou, zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb.

I přes nezákonnost pokynu pořizovatele projektant návrhu územního plánu, s ohledem na zajištění potenciálně bezproblémového průběhu procesu pořizování územního plánu, upravil strukturu návrhu a odůvodnění územního plánu pro opakované veřejné projednání dle aktuálních požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Metodika zpracování ÚP MINIS není stanovena zadáním ÚP ani požadována v průběhu procesu pořizování územního plánu. Požadavek na zpracování ÚP v metodice MINIS nemá žádnou oporu v platných právních předpisech. Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání je tedy zpracován v doposud předkládané metodice projektanta.

- .38 VP*38:
Textovou část a textovou část odůvodnění návrhu ÚP doplnit o stránkování obsahu, položky obsahu se musí shodovat s názvy kapitol a podkapitol.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

- .39 VP*39. Strukturu textové části návrhu ÚP uvést do souladu s odstavci 1 a 2 části I Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. 7. Textovou část (nepoužívat oficiálně pro ni název „výrok“), musí mít legislativní členění – viz např. ZÚR Stč. kraje, PÚR ČR, každá věta musí mít svou adresu (článek, písmeno, bod). Žádné používání budoucích časů či tvary slova „návrh“. ÚP ve výroku vymezuje a stanovuje, určuje. Žádné popisy stavu nebo řešení, to patří do odůvodnění. Výrok musí být stručný a srozumitelný.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Viz „vyhodnocení projektanta návrhu ÚP“ pokynu č. 37.

Projektant konstatuje, že již návrh územního plánu pro veřejné projednání splňuje požadované úpravy na srozumitelnost a stručnost a jednoznačnou identifikovatelnost jednotlivých bodů textové části. V tomto ohledu není návrh pro opakované veřejné projednání upraven.

Dále viz „vyhodnocení projektanta návrhu ÚP“ pokynu č. 37.

- .40 VP*40. U převážné většiny ploch s rozdílným způsobem využití doplnit převažující účel využití, tzv. hlavní využití, a zvážit potřebu tří úrovní veřejného prostranství. Plochy s rozdílným způsobem využití vymezovat podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, plochy s jiným způsobem využití lze stanovit ve zvlášť odůvodněných případech, a za předpokladu, že to bude zdůvodněno v textové části odůvodnění.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Projektant konstatuje, že plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb. již v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno v f/1.1.2 v textové části odůvodnění návrhu ÚP.

Dále viz „vyhodnocení projektanta návrhu ÚP“ pokynu č. 37.

- .41 VP*41. Strukturu textové části odůvodnění návrhu ÚP uvést do souladu s odstavcem 1 části II Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a pro názvy kapitol použít body:
1. vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem;
 2. vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území;
 3. vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů;
 4. vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů;
 5. komplexní zdůvodnění přijatého řešení;
 6. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;
 7. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území;
 8. vyhodnocení splnění požadavků zadání;
 9. vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání podle § 51 odst. 1 SZ;
 10. vyhodnocení souladu s pokyny k podstatné úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání podle § 53 odst. 1 a 2 SZ;
 11. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení;
 12. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Textová část odůvodnění územního plánu je koordinována s textovou částí návrhu územního plánu tak, aby jednotlivé body textové části odpovídaly bodům textové části odůvodnění v částech I Koncepce a II Použití. Obsahové náležitosti

odůvodnění stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jsou splněny v částech III Širší vztahy, IV Vyhodnocení a V Přezkoumání v podrobném členění dle požadavků této vyhlášky a SZ.

Projektant konstatuje, že struktura a obsahové náležitosti textové části odůvodnění splňují požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb.

.42 VP*42:

Pro zpracování grafické části návrhu ÚP použít aktuální mapové podklady a údaje o území z územně analytických podkladů zpracovaných úřadem územního plánování Městského úřadu Černošice s přesahem na území sousedních obcí. U použité katastrální mapy uvést datum platnosti a ponechat místopisná označení, včetně parcelních čísel. Vymezení zastavěného území podle § 58 SZ aktualizovat k datu zpracování návrhu ÚP.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.43 VP*43:

Strukturu a obsah grafické části návrhu ÚP uvést do souladu s odstavcem 4 části I Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. s odlišením „stavu“ (plochy stabilizované), „návrhu“ (plochy změn) a územní rezervy. Grafickou část návrh ÚP doplnit o „výkres pořadí změn v území (etapizace)“.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno částečně s odůvodněním

Projektant konstatuje, že již návrh územního plánu pro veřejné projednání splňuje požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb. na strukturu a obsah grafické části návrhu ÚP a odůvodnění návrhu ÚP. V tomto ohledu není návrh pro opakované veřejné projednání upraven.

Zastavitelné plochy a stabilizované plochy jsou vyznačeny v souladu s legendou grafické části již v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. V tomto ohledu není návrh pro opakované veřejné projednání upraven.

Index etapizace zastavitelných ploch je již součástí výkresu I.a Výkres základního členění území. V tomto ohledu není návrh pro opakované veřejné projednání upraven.

Schéma Výkresu základního členění území včetně etapizace a Schéma ploch s podmínkou dohody o parcelaci, územní studie a regulačního plánu bylo doplněno do textové části návrhu ÚP.

.44 VP*44:

V zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby vymezovat pouze plochy s odpovídajícím využitím, vymezování např. ploch přírodních pobytových (PB), které by měly být odnoží ploch přírodních určených prvořadě k zajištění podmínek nejvyšší ochrany přírody a krajiny, je naprosto v rozporu s touto zásadou.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Projektant konstatuje, že plochy přírodní pobytové zajišťují funkci sídelní zeleně včetně doprovodných ekosystémových služeb, proto jsou odvozeny od plochy přírodní dle § 16 vyhlášky č. 501/2006, vymezení plochy není v rozporu se smyslem zastavěného území, zastavitelnými plochami nebo plochami přestavby, neboť i ty obsahují nezastavitelné části/plochy, např. plochy veřejných prostranství.

Vymezení plochy přírodní pobytové (PB) je v souladu s platnými právními předpisy a metodikou zpracování návrhu územního plánu.

.45 VP*45:

Elektronickou podobu návrhu ÚP, tj. jeho identickou podobu k tištěné dokumentaci, zpracovat ve vektorových PDF, umožňující přiblížení bez ztráty čitelnosti, vyloučit rastrovou transformaci.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.46 VP*46

Při zpracování návrhu ÚP prověřit, jaký význam bude mít pro stabilizované plochy zastavěného území centra Úholiček stanovená podmínka zpracování územní studie ÚS01 – historické jádro Úholiček, která do doby jejího pořízení a schválení pořizovatelem bude znamenat faktickou „stavební uzávěru“ na jakékoliv rozhodování o změnách v území, a to bez možnosti výjimek.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Projektant na požadavek obce vypustil podmínku zpracování územní studie ÚS01 – historické jádro Úholiček s ohledem na skutečnost, že potřeba řešení jádra obce územní studií během řízení o územním plánu pominula.

.47 VP*47:

Vzhledem k rozsahu Pokynů pořizovatel požaduje návrh ÚP při zpracování průběžně konzultovat a před předáním objednateli, obci Úholičky, předložit v elektronické verzi ke kontrole jeho úplnosti a souladu s Pokyny.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Návrh územního plánu byl průběžně konzultován dle znění pokynu.

.48 VP*48:

Vymezením plochy veřejného prostranství zajistit pokračování ulice V Chaloupkách, ve vyježděné trase od hranice pozemku parc. č. 334/1, k. ú. Úholičky, ve stejné šíři, podél Podmoráňského potoka, přes lesní pozemek parc. č. 336/1, až k hranici s pozemkem parc. č. 272/5, pro zajištění přístupu k čerpací stanici na pozemku parc. č. 335/7, a tuto návrhovou plochu zařadit do vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa odůvodnění návrhu ÚP.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu. Plocha veřejného prostranství ostatního VPo byla vymezena jako stabilizovaná (stávající účelová komunikace), vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa uvádí do souladu právní a skutečný stav v území.

.49 VP*49:

Pozemky parc. č. 529/1 a st. 185, k. ú. Úholičky, s objektem k bydlení čp. 175, zařadit do stabilizované plochy smíšené obytné dle platného ÚPnSÚ Úholičky.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:**splněno**

Přiměřená část pozemku parc. č. 529/1 a pozemek st. 185 byly zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné (O). Rozsah plochy smíšené obytné byl stanoven dle rozsahu pozemků obdobného charakteru v území (na rozhraní sídla a krajiny v kontaktu s lesními pozemky, bez napojení na stávající nebo navrhované komunikace, např. pozemek parc. č. 531).

u/2 Vyhodnocení souladu s pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu ÚP Úholiček před vydáním

.1 O-VP*1:

V textové i grafické části odůvodnění návrhu ÚP Úholiček vyznačit Vltavskou vodní cestu v souladu s kapitolou 4.1.1.3 „Vodní doprava“ textové části ZÚR Středočeského kraje a výkresem č. II.1 „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění ZÚR Středočeského kraje, jako „**stávající vodní cestu na dolním úseku Vltavy (VD2) Mělník (soutok s Labem) – Třebeň**“.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.2 O-VP*2:

Navrhovanou cyklostezku DI03 vést podél Podmoráňského potoka po pozemcích ve vlastnictví obce Úholičky **a nevést** ji přes Podmoráňský potok a pozemek parc. č. 62/1, k. ú. Úholičky, dle návrhu ÚP Úholiček.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu. Část plochy pro dopravní infrastrukturu DI03 je trasována přes Podmoráňský potok v návaznosti na pozemek obce parc.č. 68.

.3 O-VP*3:

Opravit grafickou chybu ve výkresu č. II.a „Výkres koordinační“ grafické části odůvodnění návrhu ÚP Úholiček – **trasu cyklostezky** na pozemku pod Konečnými.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.4 O-VP*4:

Pro pozemek parc. č. 322/1, k. ú. Úholičky, doplnit podmínky využití plochy přírodní pobytové (PB) stanovené textovou částí návrhu ÚP Úholiček o regulativy plochy s využitím zahradnictví, školkařství (ZŠ) **dle platného ÚPnSÚ Úholičky**, proporcionálně vztažené pouze na pozemek parc. č. 322/1 tak, aby nedošlo vydáním ÚP Úholiček ke změně jeho stávajícího způsobu využití.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.5 O-VP*5:

Pěší propojení, navrhované přes pozemky parc. č. 53, 59/1, 62/1, 505/12 a 505/13, k. ú. Úholičky, spolu s veřejně prospěšnou stavbou **T11 – Dešťová kanalizace** z návrhu ÚP Úholiček **vypustit**.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu. Z návrhu ÚP byla vypuštěna dále VPS T12, která tvořila s VPS T11 společné opatření k odvodu dešťových vod. V místě VPS T12 je již realizována dešťová kanalizace.

.6 O-VP*6:

Plochu obytnou smíšenou (O-stav), vymezenou návrhem ÚP Úholiček na pozemcích parc. č. 80/1, 80/2 a 80/3, k. ú. Úholičky, **zvětšit o plochu pozemku parc. č. 62/5**, k. ú. Úholičky. Tyto pozemky jsou zastavěným stavebním pozemkem a spolu s objektem k bydlení čp. 149 **tvoří souvislý celek.**

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

.7 O-VP*7:

Záplavové území Podmoránského potoka v ř. km 0,000 ÷ 4,024, včetně jeho aktivní zóny provedených opatření obecné povahy Městského úřadu Černošice, vodoprávním úřadem, č.j. MUCE 72689/2019 OZP/V/Steh ze dne 14. listopadu 2019, **doplnit do výkresu č. II.a „Výkres koordinační“** grafické části odůvodnění návrhu ÚP Úholiček. Spolu s tím **doplnit údaje o stanovení záplavového území Podmoránského potoka do kapitoly e) „Koncepce uspořádání krajiny**, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Úholiček. Z vyznačení záplavového území Podmoránského potoka a jeho aktivní zóny v koordinačním výkresu musí být zřejmé, že **zastavitelné plochy Z10, Z14 a Z15**, vymezené návrhem ÚP Úholiček, nejsou opatřeními dotčeny.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu. Z grafické části návrhu ÚP, výkresu č. II.a Výkres koordinační je zřejmé, že zastavitelné plochy Z10, Z14 a Z15 nejsou záplavovým územím Podmoránského potoka dotčeny.

.8 O-VP*8:

Textovou část odůvodnění návrhu ÚP Úholiček **doplnit** o vyhodnocení souladu návrhu ÚP Úholiček s pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu ÚP Úholiček před vydáním.

vyhodnocení projektanta návrhu ÚP:

splněno

Územní plán byl upraven v souladu se zněním pokynu.

VI Závěrečná ustanovení

v/

Údaje odůvodnění územního plánu

- .1 Textová část odůvodnění územního plánu Úholiček obsahuje 127 číslovaných stran.
- .2 Grafická část odůvodnění územního plánu Úholiček obsahuje 3 výkresy.
 - II.a Výkres koordinační, měřítko 1:5 000
 - II.b Výkres širších vztahů, měřítko 1:100 000
 - II.c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1:5 000

w/

Zkratky

atp. – a tak podobně
 ČOV – čistírna odpadních vod
 ČSÚ – Český statistický ústav
 HS – Hlavní stavba
 k. ú. – katastrální území
 IAD – integrovaná autobusová doprava
 IP – interakční prvek
 LBC – lokální biocentrum
 LBK – lokální biokoridor
 NKP – nemovitá kulturní památka
 NPÚ – Národní památkový ústav
 NRBC – nadregionální biocentrum
 OP – ochranné pásmo
 ORP – obec s rozšířenou působností
 PSRZV – plochy s rozdílným způsobem využití
 PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
 PÚR – Politika územního rozvoje
 RBC – regionální biocentrum
 RD – rodinný dům
 SŘ – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
 STL – středotlaký
 SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats / silné a slabé stránky, příležitosti, hrozby
 SZ – zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění
 ÚP – Územní plán
 ÚPD – Územně plánovací dokumentace
 ÚSES – Územní systém ekologické stability
 ÚR – územní rozhodnutí
 VDJ – vodojem
 VKP – významný krajinný prvek
 VN – vysoké napětí
 VVN – velmi vysoké napětí
 VTL – vysokotlaký
 VVTL – velmi vysokotlaký
 ZP – zastavitelná plocha
 ZPF – zemědělský půdní fond
 ZÚR – Zásady územního rozvoje

x/

Seznam podkladů

- 1 platný územní plán obce Úholičky, ak. arch. Zdeňka Krásová, 1998
- 2 Úholičky – jádro obce, regulativy pro stavební činnost, 1997
- 3 Strategický plán obce Úholičky (2015-2018), Ing. Terezie Kořínková, Ing. Petra Studecká, PhD. a finanční výbor obce, 2015
- 4 Politika územního rozvoje ČR
- 5 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, 02/2012
- 6 Územně analytické podklady ORP Černošice, 03/2014
- 7 Územně analytické podklady Středočeského kraje, 07/2015
- 8 Katastrální mapa 1:1000
- 9 data ZABAGED
- 10 Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, 2011
- 11 údaje obecního úřadu Úholičky
- 12 údaje správců inženýrských sítí
- 13 Pasport mostů – KSÚS Středočeského kraje, oblast Mnichovo Hradiště
- 14 Silniční mapa – 12-24 Praha 1 : 50 000
- 15 Silniční mapa – 12-23 Kladno 1 : 50 000
- 16 Plán zimní a letní údržby MK bez mapové přílohy (bez identifikace pořízení a uvedení platnosti)
- 17 Soupis místních a dalších komunikací obce (bez identifikace pořízení a uvedení platnosti)
- 18 terénní průzkumy
- 19 ŘSD ČR – sčítání dopravy 2010
- 20 podklady NPÚ (archeologická naleziště, seznam NKP, evidence objektů v památkovém zájmu)
- 21 seznam požadavků na řešení územního plánu, které má obec Úholičky k dispozici
- 22 seznam platných územních rozhodnutí a stavebních povolení ve správním území obce
- 23 územně plánovací dokumentace sousedních obcí
- 24 historické mapy a ortofotomapy
- 25 kompletní seznam institucí a organizací obce
- 26 seznam podnikatelských subjektů se sídlem ve správním území obce
- 27 Rozpočet obce
- 28 SWOT analýza současného stavu obce a soutěžního návrhu urbanistické koncepce obce navrženého zhotovitelem
- 29 podklady k horninovému prostředí a geologii ve správním území obce
- 30 podklady ke skládce tuhého komunálního odpadu Úholičky
- 31 generel inženýrských sítí ve správním území obce
- 32 Dokumentace okresního generelu ÚSES Praha Západ, Ing.M.Morávková a kol. a LARECO, 1998-9
- 33 ÚTP pro Českou republiku – aktualizovaná verze, MŽP ČR, 2010
- 34 Územní plán Úholiček – průzkumy a rozbor, DGGG, 2015
- 35 Péče o krajinný ráz, cíle a metody – Sborník přednášek z kolokvia, edice – I.Vorel, P.Sklenička, Vydavatelství ČVUT, Praha 1999
- 36 Návrh na vydání vyhlášky MŽP ČR pro hodnocení vlivu na krajinný ráz – pracovní výtisk, edice – I.Míchal a kol., AOPK, Praha 1999
- 37 Biogeografické členění ČR – publikace, M.Culek a kol., ENIGMA, Praha 1995
- 38 Přírodou krok za krokem – publikace, J.Toman, J.Felix, K.Hísek, Svoboda, 1978
- 39 Metodické podklady pro bilanci významných krajinných prvků v krajích ČR – metodika – edice I.Míchal, V.Petříček a kol., SÚPPPOP, Praha 1988
- 40 Rukověť projektanta ÚSES – publikace, Low a kol., LOW a spol. s.r.o., 1997
- 41 Krajinná ekologie – publikace, M.Godron, T.T.Forman, ACADEMIA 1993
- 42 Ekologická stabilita – publikace, I.Míchal, MŽP ČR 1992

Některé další podklady a zdroje jsou uvedeny u konkrétních kapitol.