

# URBÁNNÍ STRUKRURA ROZVOJOVÉ A TRANSFORMAČNÍ OBLASTI ÚVAL

## 1. VÝCHOZÍ STAV

Úvaly rostly při císařské silnici a jejich rozvoj určovaly zejména dopravní tahy. U kostela v původním historickém jádru bylo těžiště, do kterého míří východo-západní osa ulice Pražské. Kolem vznikala zástavba „historického centra“.

Silná osa ulice Pražské končí v nevýrazném prostoru „náměstí“ které postrádá centrální funkci těžiště.

S výjimkou bytových domů při jižní straně západního konce ulice Pražské se jedná o individuální vilovou zástavbu. Tento stavební charakter je poměrně kompaktní a má jasná pravidla.

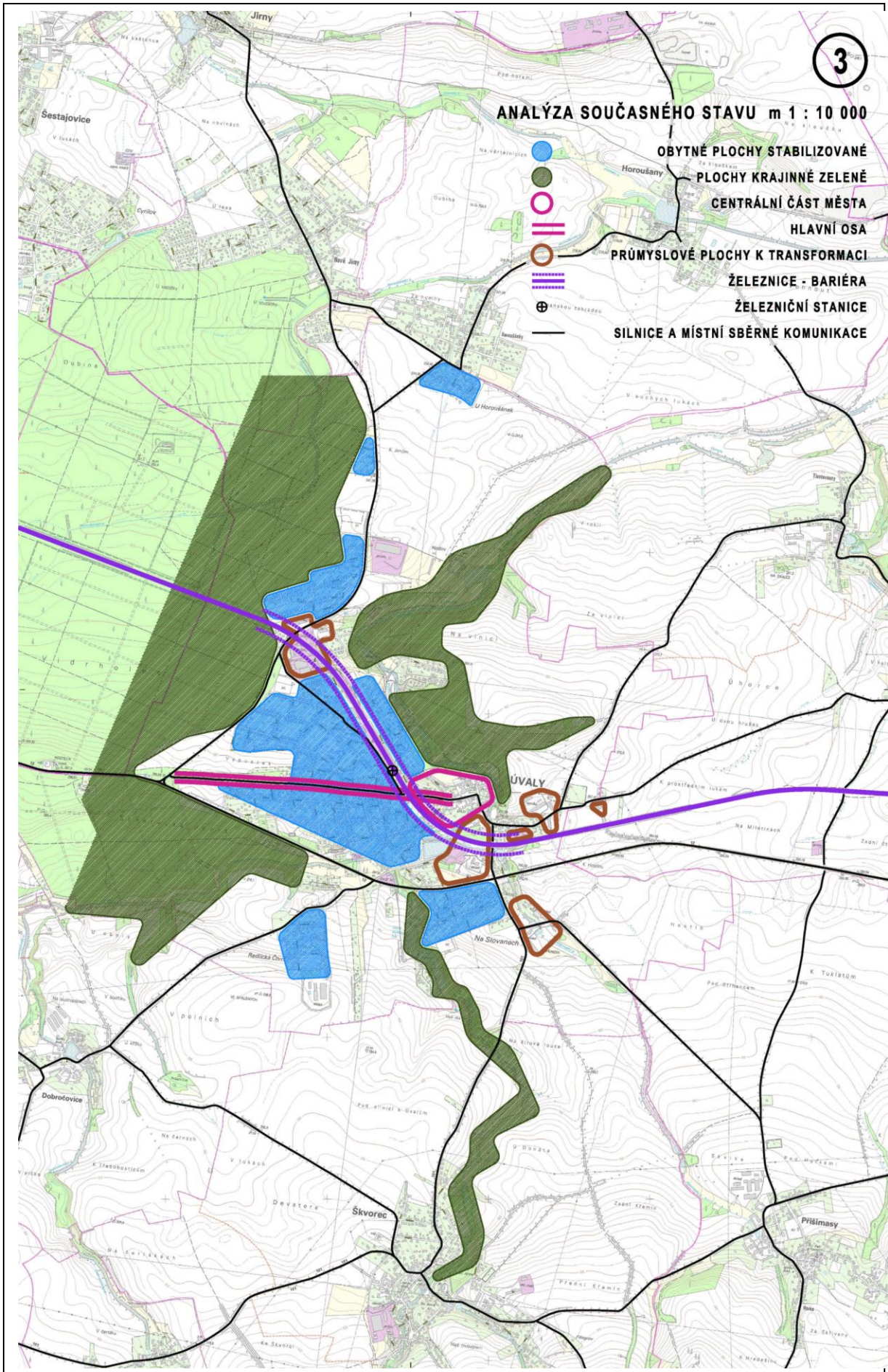
Při jižní straně Slovan však v dnešní době vzniká zástavba bytových a řadových domů, která se vymyká původnímu charakteru individuální zástavby.

Podél železniční trati vznikly historicky průmyslově využívané plochy, které jsou dodnes převážně extenzivně využívány.

Intenzivní tlak investorů na výstavbu v tomto „druhém pásmu“ obklopujícím Prahu indikuje řadu pozitivních i negativních jevů, které se v tomto pásmu dříve nevyskytovaly, které je potřebné definovat – a samotný rozvoj města zaměřit správným směrem.

Jedním z důsledků silícího zájmu investorů je i vznik „konkurence“ mezi jednotlivými obcemi a městy; v tomto smyslu může být význam Úval teoreticky oslaben rozvojem obce Jirmy a městyse Škvorec. Jedná se o faktor, který může značně oslabit pozici Úval jako „obslužného srdce mikroregionu“.

Město Úvaly je limitováno ve svém rozvoji směrem východním (území města Tuklaty) a západním (Klánovický les, hranice Prahy); posledními možnostmi je rozšíření směrem jižním a směrem severním. Rozšiřování severním směrem je značně limitováno, a to hranicí s obcí Horoušany – a také existenci budovy podniku Essa – Czech. Směrem jižním přichází v úvahu rozšíření k předpokládanému budoucímu obchvatu Úval, na které akcentuje poslední změna ÚPN.



Rozvojové tendence v oblasti Úval ovšem narážejí i na přirozené prostorové bariery:

- Přirozenou prostorovou bariéru vytváří údolí Výmoly na jihozápadním a severovýchodním okraji Úval.
- Na jihovýchodě tuto bariéru tvoří údolí Škvoreckého potoka.
- Přirozenou absolutní rozvojovou bariérou pro zástavbu Úval Představuje Klánovický les a Škvorecká obora.

Jistá, přírodně nepřímá podmíněná omezení, které však vzhledem k lokalizaci nepředstavují bariéry územního rozvoje, jsou pozůstatky po starém rudním dolování. V registru starých důlních děl a poddolovaných území jsou v registru Geofondu vedena poddolovaná území:

- Úvaly 1 (v lese Vinice na severovýchod od města),
- Úvaly 2 (v Klánovickém lese na západní hranici katastru),
- Úvaly 3 (v Klánovickém lese na severozápadní hranici katastru) a
- Úvaly 4 (na severní hranici katastru u Horoušánek).

Celkové možnosti rozvoje obytné funkce a s tím související potřeba transformace dalších ploch jsou vyznačeny v mapové příloze jako plochy „R“ (rozvoj bydlení) a „T“ plochy (transformační).

Je potřebné konstatovat, že rozvojové a transformační oblasti jsou pouze návrhem, který nedokumentuje celou tíži problémů spojených s případným rozšiřováním Úval. Jakým způsobem – a zda-li se budou Úvaly dále rozšiřovat, je věcí

- a) rozvoje potřebné infrastruktury,
- b) politického rozhodnutí zastupitelstva města.

Popisy k níže uvedenému schématu:

R = Rozvojové plochy pro bydlení

T = Transformační oblasti

- **R1** - Plocha v okolí Radlické čtvrti vymezená komunikací na Dobročovice údolím Škvoreckého potoka. V této rozvojové ploše může být okolo 1800 nových obyvatel.
- **R2** - Plocha vymezená údolím Škvoreckého potoka a oblastí Hostín. V této rozvojové ploše může být okolo 3 800 nových obyvatel.
- **R3** - Plocha vymezená zemědělským areálem, hřbitovem a zelenou plochou táhnoucí se východně od říčky Výmola. V této rozvojové ploše může být okolo 300 nových obyvatel a doporučujeme zde lokalizovat sportovní zařízení s lokalizací střední školy. Sportovní zařízení by sloužilo jak základní škole na náměstí tak další nové škole.
- **R4** - Plocha vymezená Klánovickým lesem, průmyslovým areálem, komunikací II/101 a obcí Horoušanky. V této rozvojové ploše může být okolo 1 500 nových obyvatel.
- **R5** - Plocha na západním okraji Úval severně od ulice Pražské (Výпустek). V této rozvojové ploše může být okolo 200 nových obyvatel.

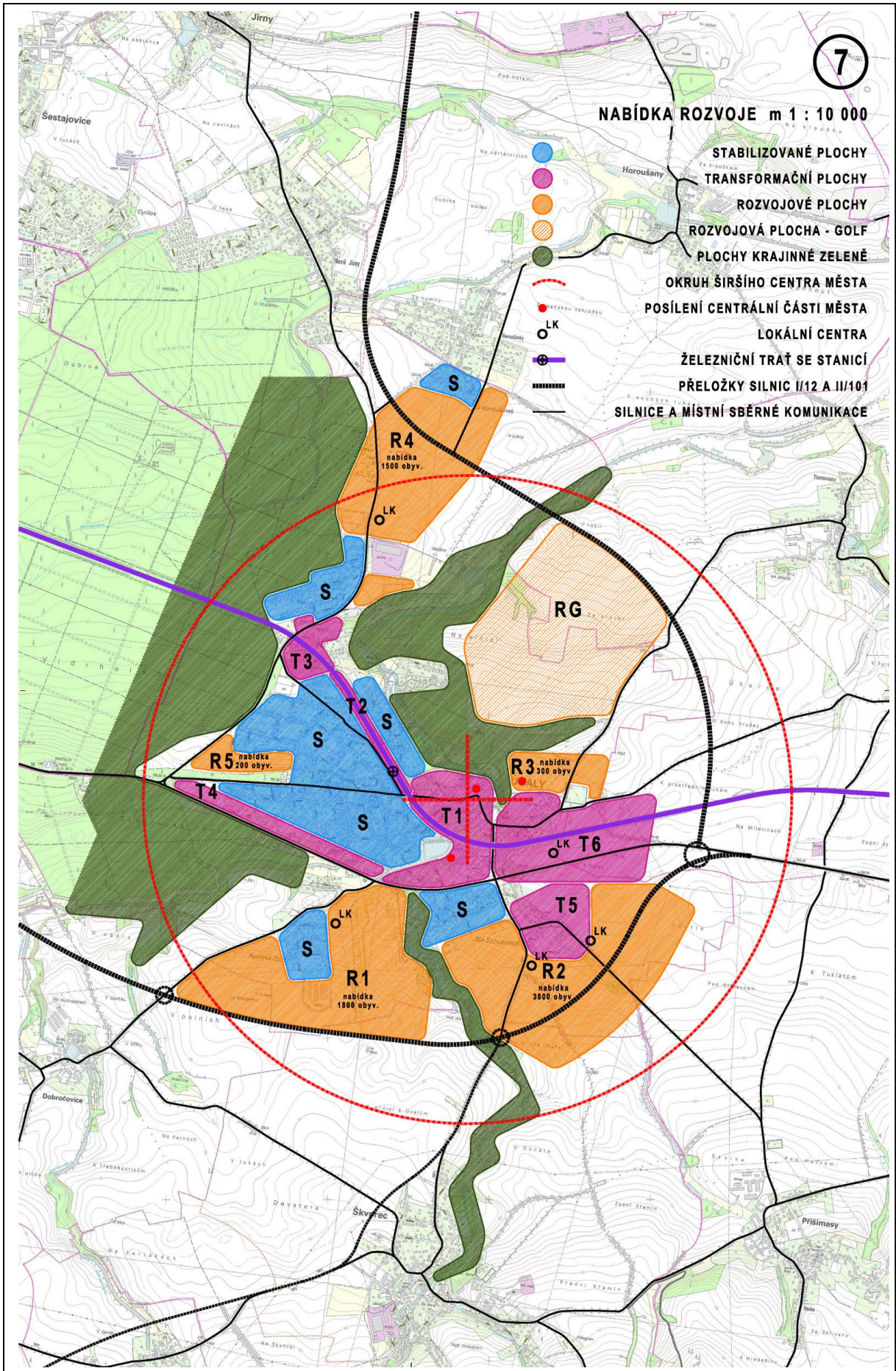
7

### NABÍDKA ROZVOJE m 1 : 10 000

- STABILIZOVANÉ PLOCHY
- TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
- ROZVOJOVÉ PLOCHY
- ROZVOJOVÁ PLOCHA - GOLF
- PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ

- OKRUH ŠÍŘŠÍHO CENTRA MĚSTA
- POSÍLENÍ CENTRÁLNÍ ČÁSTI MĚSTA
- LOKÁLNÍ CENTRA
- ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ SE STANICÍ
- PŘELOŽKY SILNIC II/12 A II/101
- SILNICE A MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE

- (blue)
- (pink)
- (orange)
- (hatched)
- (green)
- (red)
- (black)
- (purple)
- (black)



Kromě výše uvedených R-oblastí s potenciálním rozvojem týkajícím se bydlení, byly navrženy i tak zvané „transformační oblasti“, jejichž význam může být různorodý.

V Úvalech byly vytypovány následující transformační oblasti:

- **T1** - Nové centrum propojující původní historické náměstí a oblast bývalého cukrovaru až ke komunikaci I/12. Jedná se o přirozené těžiště Úval které má obrovský potenciál přírodního zázemí (rybník, kaňon Výmoly) architektonické památky – železniční viadukt a směrem severním školu, kostel. Stávající náměstí již zcela nepostačuje významu města. V tomto centru je možné lokalizovat nové úřady, služby a vybavení a oddechové aktivity, které posílí význam města Úvaly.
- **T 2** - V okolí železnice a železničního nádraží je možné v rámci nevyužitých ploch budovat služby a vybavení včetně odstavných parkovacích stání.
- **T 3** - Na severní straně železniční trati u křížení s komunikací II/101 jsou průmyslové plochy, které skýtají nevyužitý potenciál pro lokalizaci služeb kulturního a zábavního vybavení a obchodu.
- **T 4** - Po vybudování obchvatu se zklidní komunikace I/12 a při její severní straně bude možné umisťovat obchodní vybavení a nerušící průmysl, který bude mít výhodnou polohu dopravní.
- **T 5** - Území skladů a skládek při dolním toku Přišimašského potoka. Zde může vzniknout rehabilitace potoka formou rekreační zeleně a vybudování ochranných retenčních nádrží.
- **T 6** - Východní část Úval v okolí železniční trati a silnice I/12. v této oblasti mohou vznikat průmyslové a obchodní aktivity (například logistické areály) vyžadující napojení na kvalitní dopravní spojení.
- **R** - Speciálně je vyjmutá plocha R, kde by výhledově mohlo být umístěno například golfové hřiště, které by bylo v přímé vazbě na kvalitní údolí říčky Výmoly.

V průběhu projednávání SRPu byly některými občany a sdruženími rozděleny rozvojové oblasti (zejména typu R) na tak zvaný „intravilán“ a „extravilán“ a zároveň byla nastolena otázka, zda-li je vhodné „pustit“ výstavbu do extravilánu. V tomto smyslu byly vedeny četné diskuze a doposud není na tuto věc jednoznačný většinový názor.

Byla též vyslovena námitka, že rozvojové území R 2 nelze považovat za „extravilán“, neboť „nedeformuje“ tvar hranic města – a naopak za extravelán by bylo možné považovat výstavbu v severních partiích města.

Z jiného hlediska lze však lokality vytypované pro další rozvoj města ve smyslu obytné výstavby (dále jen „rozvojové lokality“) rozdělit na dva typy:

- a) typ dividovaný, kdy developer pouze buduje technickou infrastrukturu a následně rozprodává jednotlivé parcely (příkladem může být lokalita Hodov, Hájovna, Horoušánky),
- b) typ komplexní, kdy jediný investor zastavuje celou rozvojovou lokalitu (příkladem může být výstavba na Slovanech).

V případě dividovaného typu by měl být stanoven a schválen regulační plán, který by investora zavázal zajistit výstavbu komunikací, inženýrských sítí, ploch pro rozvoj

vybavenosti a služeb a dalších záležitostí. Již nikdy by se neměla opakovat situace známá ze severních oblastí města Úvaly.

V případě komplexního typu by měla být zpracována a schválena podrobná a kvalitní urbanistická studie zahrnující mimo jiné i oblast infrastruktury a služeb.

Jakákoli výstavba, ať již „dividovanou“ či „komplexní“ formou musí být v souladu a v návaznosti na město jako celek, centrum města musí být zachováno jako nejvýznamnější a nejváženější lokalita.

Jakékoli výstavbě musí předcházet vybudování technické a sociální infrastruktury; v případě, že sociální infrastruktura má vzniknout až v procesu výstavby, pak je nutné vytvořit závazné dokumenty, které zajistí její realizaci.

V průběhu připomínkového řízení se objevil i názorový střet, který se týkal způsobu možné další zástavby; například pan profesor Masák zastává názor, že by se další výstavba měla dít „klánovickým stylem“, tedy parcelací pozemků o velikosti cca 800-1000 m s výstavbou individuálních rodinných domů a vil.

K tomuto názoru byly vysloveny připomínky, a to zejména následujícího typu:

- a) další rozšiřování města do plochy formou výstavby rodinných domků s rozsáhlejšími pozemky, tedy „řádká výstavba“ by vedla ke vzniku ve světě dnes velmi kritizované „sídelní kaše“ se všemi negativními důsledky (viz. např. publikace Sídelní kaše, Pavel Hnilička, vydavatelství ERA, 2005, ISBN 80-7366-028-8 – kniha je k dispozici v městské knihovně Úvaly)
- b) vzhledem k vysoké tržní ceně pozemků v Úvalech by se tento styl výstavby stal nedostupným pro „střední“ vrstvy – a právě imigrace středních vrstev je pro Úvaly velmi důležitá z hlediska rozvoje služeb, zvyšování počtu pracovních míst přímo ve městě – a relativního snižování počtu občanů dojíždějících za prací do Prahy.

Další výstavba rodinných domů a vil „klánovickým stylem“ je proto vhodná pouze tam, kde se jedná o „dostavbu ploch uvnitř města“; pokud by mělo jít o výstavbu v periferních rozvojových oblastech, je potřeba postupovat velmi obezřetně, ctít zkušenosti prověřené praxí v jiných městech a zachovávat zásady urbanistického rozvoje.

Jakákoli výstavba však musí být realizována v kontextu územního plánu akceptujícího moderní urbanistické principy a vycházejícího ze strategických závěrů a definovaných cílů.

V souvislosti s projednáváním Strategického rozvojového plánu a v souvislosti s doposud dodanými připomínkami občanů, spolků, firem a občanských sdružení ke stávajícímu návrhu SRP uložilo zastupitelstvo vedení města zajistit v rámci přípravy strategického rozvojového plánu města zpracovat SWOT analýzu obou typů výstavby.

Zejména šlo o stanovení teoretické výše příspěvku investorů na rozvoj infrastruktury města.

Výpočet investičního příspěvku pro „volné zastavitelné plochy“ byl proveden postupem stanoveným v obecně závazné vyhlášce o zhodnocení pozemku s možností napojení na vodovod a kanalizace – dle uvedeného vzorce je předpokládána v souladu s doporučenými regulativy 25% zastavěnost pozemku u obytných ploch a 30% zastavěnost u výrobních ploch. Výpočet dle vzorce byl zvolen z důvodu nutnosti odpočtu ploch veřejných prostranství a komunikací od celkové plochy lokality a neznalosti konkrétních projektů a návrhu zástavby.

Investoři, navíc, budou nuceni předávat do majetku města veškerou infrastrukturu dané lokality.

V případě tak zvaného „intravilánu“ byly zhodnoceny lokality Horoušánky, Výpustek 2. etapa, Lokalita mezi pražskou ulicí a silnicí I/12, V Rohožni – mezi Radlickou čtvrtí a Slovany, dále směrem k přeložce I/12, Homolka, Pod Vinicí, Vinice, Dobročovická, Skeříkov – směrem k přeložce I/12, Zálesí, Parketárna, lokalita patřící PT servisu, k Hostínu a pod tratí.

Za „extravilán“ je považována rozvojová oblast R 2 – Hostín, která má v podstatě dvě části – před a za předpokládanou přeložkou silnice I/12.

Jak „intravilán“, tak „extravilán“ se skládá z části pro čistě obytné území a z části pro „nerušící výrobu“.

Výsledek výpočtů shrnuje následující tabulka:

	<b>plocha obytné funkce</b>	<b>plocha nerušící výroby</b>	<b>Kč za obytné území</b>	<b>Kč za území nerušící výroby</b>	<b>celkem</b>
<b>INTRAVILÁN</b>	<b>60 ha</b>	<b>15 ha</b>	<b>84 mil</b>	<b>15 mil</b>	<b>cca 100 mil</b>
<b>EXTRAVILÁN před přeložkou</b>	<b>20 ha</b>	<b>8 ha</b>	<b>29 mil</b>	<b>6 mil</b>	<b>cca 35 mil</b>
<b>EXTRAVILÁN za přeložkou</b>	<b>25 ha</b>	<b>0</b>	<b>24 mil</b>	<b>0</b>	<b>cca 59 mil</b>

Z tabulky vyplývá, že kdyby město požadovalo na investorovi výstavby v oblasti R 2 finanční příspěvek v „obvyklé“ výši, mohlo by obdržet „pouze“ 59 mil. Kč.

Nepřímo však z této tabulky vyplývá i to, že pokud by se toto území „rozštěpilo“ mezi více vlastníky a výstavba by se realizovala „dividovaným“ způsobem (například po případné nedohodě se současným investorem), získalo by město skutečně pouze oněch 59 milionů Kč.

K uvedeným částkám, které se týkají výstavby v „intravilánu“ je třeba dodat následující komentář:

- Tyto finanční prostředky nelze získat najednou, nýbrž ve velmi dlouhém časovém intervalu, pravděpodobně delším deseti let.
- Vyjmenované pozemky jsou v majetku mnoha subjektů, což je jedním z faktorů blokujících jejich rychlé využití – a zejména využití ve smyslu komplexní urbanistické studie.
- Tyto prostředky nelze použít na kofinancování dotací ze strukturálních fondů EU (v žádném případě se to nestihne) a zvýšit tak celkovou částku na rekonstrukci a dostavbu infrastruktury města.
- Získání těchto prostředků je do značné míry odvislé na předchozí rekonstrukci a dostavbě stávající infrastruktury města, oddalováním této rekonstrukce se oddaluje i získávání výše uvedených finančních prostředků.

**Souhrnně a obecně lze k další výstavbě v Úvalech konstatovat následující:**

1. Jakékoli další výstavbě v Úvalech, ať již v „intravilánu“ či „extravilánu“ musí předcházet rekonstrukce a dostavba infrastruktury ve stávající části města. Její rozsah je v současné době již velmi přesně definován v Integrovaném plánu rozvoje. Není v rozpočtových silách samotného města zvládnout investice do rekonstrukce a dostavby stávající infrastruktury – a to i v případě čerpání fondů z EU, neboť město nemá ani na povinné spolufinancování.
2. Výstavba jednotlivých rodinných domků s oplocenými pozemky, popř. menších bytových domů s oplocenými pozemky je v Úvalech vhodná pouze v případě výstavby v oblasti proluk a volných lokalit uvnitř současné městské zástavby.
3. Výstavba jednotlivých rodinných domků s oplocenými pozemky, popř. menších bytových domů s oplocenými pozemky není v Úvalech vhodná v případě výstavby na rozsáhlých pozemcích a v případě plošného rozšiřování města.
4. V případě „dividovaného“ typu výstavby musí být vyžadováno zpracování a schválení regulačního plánu. Suburbánní řešení volných ploch vedoucích ve vzniku „sídelní kaše“ musí být vyloučeno.
5. V případě „komplexního“ typu výstavby bude vyžadováno zpracování a schválení urbanistické studie.
6. Urbanistické studie v případě „komplexní“ výstavby musí představovat vznik „městských čtvrtí“, nikoli izolovaných satelitů.
7. Historické centrum města musí zůstat centrem všech městských částí.
8. Dostavbě intravilánu musí předcházet přísun větších finančních prostředků na rekonstrukci a dostavbu infrastruktury, což nelze ve větší míře realizovat (není reálné, pokud se nejedná o případy spadající do vyhlášky 42 zhodnocování pozemků, v předstihu vybrat od současných desítek vlastníků pozemků v intravilánu investiční prostředky jen z toho důvodu, že jsou vlastníky pozemků). Varianta „intravilán“ je tedy pro město Úvaly nepřínosná.
9. Závazky a finanční plnění budou řešeny smluvním vztahem mezi městem a investorem.