

Vyhláška
o závazných částech územního plánu sídelního útvaru
města Úvaly

ve znění vyhlášky
o schválení změn a doplňků I. ze dne 3.3. 1998
o schválení změn II. a. ze dne 25.8.2003
o schválení změn IV. ze dne 19.2. 2004
o schválení změn II. b. ze dne 14.6. 2004
o schválení změn II. c. ze dne 16.3. 2006 a úpravy
ze dne 21.9.2006 v souladu se zákonem 50/1976 Sb. o územním
plánování a stavebním řádu v platném znění.

Zastupitelstvo města Úvaly se usneslo dne 11. 12. 1995 vydat podle § 16 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 262/1992 Sb. tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první

Úvodní ustanovení

Čl. 1 Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru města Úvaly schváleného zastupitelstvem dne 11. 12. 1995 (dále jen „schválený plán“).
- (2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území města Úvaly.

Čl. 2 Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro katastrální území města Úvaly.

Část druhá

Závazné regulativy funkčního využití území polyfunkční území a monofunkční plochy

Čl. 3

- (1) Katastrální území města se člení z hlediska funkčního využití na polyfunkční území a monofunkční plochy.
- (2) Polyfunkční území jsou určena pro stanovené druhy funkcí s vymezením přípustných, popřípadě podmíněných přípustných staveb a zařízení, které je možno v daném území umísťovat a povolovat, povolovat jejich změny a změny v jejich užívání. V polyfunkčních územích se pro jeho obsluhu zřizují vždy potřebné pozemní komunikace, odstavné plochy a garáže, a liniová plošná zeleň. Dále se zřizují nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení. Chov drobných zvířat je přípustný za podmínek podle vášních předpisů 11).
- (3) Monofunkční plochy jsou určeny jen pro vybraný druh funkce, která vylučuje jejich využití pro jiné účely vyjma doplňkových funkcí, liniových vedení a plošných zařízení technického vybavení (pokud nejsou vyznačeny samostatně).
- (4) Funkce označené jako vhodné mohou být v území umísťovány volně s výjimkou případů, kdy by mohly narušit dominantní funkci v území.
- (5) Výjimečně přípustné jsou takové funkce, které nejsou v rozporu se základním funkčním využitím území. Jejich umísťování musí být posuzováno v jednotlivých případech podle zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, zákona ČNR č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 871/1987 Sb., o veterinární péči ve znění pozdějších předpisů
případech z hlediska jejich potřeby v území vzhledem k jejich počtu, poloze, rozsahu, účelu a vlivu na životní prostředí.

- (6) Stavby a zařízení vyjmenované v polyfunkčních územích dále jako vhodné, popřípadě jako výjimečně přípustné musí být v jednotlivých případech vždy posuzovány vzhledem k jejich počtu, poloze, rozsahu a účelu podle urbanistických hledisek, se zřetelem na vlastnosti a podmínky konkrétního území.
- (7) Stavby a jiná zařízení, která funkčnímu vymezení území a ploch neodpovídají nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze povolit jejich změny nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným funkčním vymezením.
- (8) Funkční využití území a ploch je vymezeno v hlavním výkresu schváleného plánu (výkres č. 2.).

Čl. 4

(1) Polyfunkční území se člení na:

- a) obytná území:
 1. čistě obytné území
 2. všeobecně obytné území
- b) smíšená území:
 1. všeobecně smíšené území
- c) výrobní území:
 1. území nerušící výroby a služeb
- d) zvláštní území:
 1. zvláštní území sloužící oddechu

(2) Monofunkční ploch se člení na:

- 1) plochy veřejného vybavení
- 2) dopravní plochy
- 3) plochy technického vybavení
- 4) plochy zemědělské výroby
- 5) plochy orných půd
- 6) vodní plochy
- 7) plochy zeleně

Čl. 5

Čistě obytné území

- (1) Čistě obytné území slouží pro bydlení. Je určeno pro stavby bytových domů, rodinných domů a pro byty v nebytových domech (při výjimečně umístěovaných zařízeních občanské vybavenosti). Vybavení území je vhodné doplnit sportovními zařízeními pro neorganizovaný sport pro potřeby obyvatel území.
- (2) Výjimečně přípustná jsou maloobchodní zařízení, nákupní střediska, zařízení veřejného stravování a nerušících služeb a zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní, mateřské a základní školy, kostely a modlitebny – vše pro uspokojování potřeb obyvatel daného území. Výjimečně zde mohou být umístěována malá ubytovací zařízení. V území lze ve stavbách pro bydlení a v doplňkových stavbách k nim provozovat jen takové živnosti, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru.. V území je přípustných chov drobných hospodářských zvířat pro osobní potřebu za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

Čl. 6

Všeobecně obytné území

- (1) Všeobecně obytné území slouží převážně pro bydlení s možností umístěování staveb občanského vybavení určeného pro potřeby nad rámec daného území. Území je převážně určeno umístěování bytových domů, rodinných domů a bytů v nebytových domech. Je vhodné pro maloobchodní zařízení, nákupní střediska, veřejné stravování, nerušící služby a drobnou výrobu, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a pro malá ubytovací zařízení.
- (2) Výjimečně přípustné jsou kancelářské budovy, obchodní domy, ubytovací zařízení, stavby pro správu města, zahradnictví, čerpací stanice pohonných hmot bez autoservisů a opraven jen jako součást parkovišť a garáží. V území je přípustný chov drobných hospodářských zvířat pro osobní potřebu za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

Čl. 7

Všeobecně smíšené území

- (1) Všeobecně smíšené území slouží pro bydlení, vybrané stavby občanského vybavení a nerušící drobnou výrobu. Je vhodné pro stavby bytových domů, rodinných domů, pro byty nad podlažím určeným zastavovacím plánem pro občanské vybavení, byty v nebytových domech a byty služební a byty pro potřebu vlastníků zařízení. V území je vhodné umístěovat maloobchodní zařízení, obchodní domy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, nerušící služby a drobnou výrobu, zařízení pro správu města, kancelářské

budovy, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a čerpací stanice pohonných hmot jen jako součást garáží a parkovišť.

(2) Výjimečně přípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů, nákupní střediska, zábavní podniky a zahradnictví.

Čl. 8

Území nerušící výroby služeb

(1) Území nerušící výroby a služeb slouží převážně pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžujících svoje okolí. Je určeno pro služby, výrobu všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Vhodné je umístování kancelářských budov, bytů služebních a bytů pro potřeby vlastníků zařízení, odstavných ploch a garáží a čerpacích stanic pohonných hmot.

(2) Výjimečně přípustné jsou kostely a modlitebny, maloobchodní a stravovací zařízení, nákupní střediska, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská, to vše pro obsluhu území.

Čl. 9

Zvláštní území sloužící oddechu

- (1) Zvláštní území sloužící oddechu je určeno převážně pro rekreaci se stanoveným způsobem využití, které je v konkrétních případech vyznačeno v hlavním výkresu schváleného plánu. Využití může být stanoveno pro pobytové louky, areály volného času, golfová hřiště, jezdecká a kynologická cvičiště koupaliště sportovní loděnice apod.
- (2) Výjimečně přípustné je umístování autokempinků, malých ubytovacích zařízení, maloobchodních zařízení a zařízení veřejného stravování, jakož i kulturních a sportovních zařízení pro obsluhu daného území. Dále je výjimečně přípustné umístování bytů služebních a bytů pro potřebu vlastníků zařízení.

Čl. 10

Plochy veřejného vybavení

(1) Plochy veřejného vybavení jsou ve schváleném plánu samostatně vyznačené a ceny určené pro stavby a zřízení veřejné správy, pošt, staveb a zařízení požární ochrany, školství, kultury, zdravotnictví a sociální péče, ploch sportovních zařízení a areálů, plochy věznic a nápravných zařízení a ploch pro stavby a zařízení bezpečnosti a obrany.

Čl. 11

Dopravní plochy

- (1) Dopravní plochy jsou určeny pro:
- a) stavby pozemních komunikací;
 - b) tratě a zařízení železniční dopravy (včetně lanovek)
 - c) ostatní dopravní plochy:
 1. záchytná a jiná rozsáhlejší parkoviště
 2. plochy pro hromadnou dopravu a její zařízení, autobusové odstavy apod.
 3. veřejné prostranství,
 4. hlavní cyklistické stezky,
 5. čerpací stanice pohonných hmot.

Čl. 12

Plochy technického vybavení

- (1) Plochy technického vybavení jsou určeny pro:
- a) stavby a zařízení pro výrobu a zásobování elektrickou energií,
 - b) stavby a zařízení pro výrobu a zásobování plynem,
 - c) stavby a zařízení pro zásobování vodou,
 - d) stavby a zařízení pro odvod odpadních vod, včetně čistíren,
 - e) stavby a zařízení telekomunikací, včetně telefonních ústředí,
 - f) stavby pro hospodaření s odpady, včetně skládek.

Čl. 13

Plochy zemědělské výroby

- (1) Plochy zemědělské výroby jsou určeny pro stavby pro živočišnou výrobu (chov zvířat) a rostlinou výrobu (sběr, zpracování a skladování zemědělských produktů), včetně skleníkových areálů.

Čl. 14

Plochy orných půd

- (1) Plochy orných půd jsou určeny výhradně zemědělskému obhospodařování a jsou chráněny podle zvláštních předpisů 2.

Čl. 15

Vodní plochy

- (1) Vodní plochy a zátopová území vyznačené ve schváleném plánu zahrnují:
 - a) řeky a potoky
 - b) zátopová území vymezená hladinou při průtoku Q 100

Čl. 16

Plochy zeleně

- (1) Plochy zeleně ve schváleném plánu jsou určeny pro následující účely:
 - a) lesy
 - b) přírodní nelesní společenstva
 - c) louky a pastviny
 - d) veřejná zeleň (parky, hřbitovy a aleje)
 - e) sady a zahrady
 - f) izolační zeleň
 - g) zahradnictví
 - h) chaty a zahrádkové osady
- (2) Výjimečně přípustné je na plochách zeleně umístování doplňkových staveb účelově vázaných na způsob využití těchto ploch.
- (3) Všechny lesy na katastrálním území města Úvaly jsou lesy zvláštního určení.

Čl. 17

Chráněné území a ochranná pásma

- (1) Při využívání území musí být dodržovány podmínky chráněných území a ochranných pásem stanovených podle zvláštních předpisů 3).
- (2) Chráněná území a ochranná pásma jsou vyznačena v hlavním výkresu schváleného plánu. Ochranná pásma nadřazených komunikací jsou vyznačena ve výkresu č. 3

3 např. zákon ČNR č. 201/1987 Sb., o památkové péči ve znění pozdějších předpisů, zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů apod.

Část třetí

Čl. 18

Vybrané rozvojové lokality

- (1) Lokalita č. 1 – V Setých: Zástavba bude provedena izolovanými rodinnými domky nebo dvojdomky. Uliční síť uvedená v dopravním výkresu je směrná a bude upřesněna v rámci územního řízení.
- (2) Lokalita č. 2- Výpustek: Forma zástavby bude izolovanými domy nebo dvojdomky. V omezené míře může být použito řadové zástavby. Objekty na pozemcích u lesa budou umístěny v souladu se zvláštními předpisy 4). Mezi lesem a zástavbou bude ponechán pás veřejné zeleně s pěší cestou v celkové minimální šíři 5 m. Ve východní části území se předpokládá možnost zástavby s obchodním nebo nebytovým parterem.
- (3) Lokalita č. 3 – U Škvorecké obory: Obytná zástavba bude mít formu izolovaných rodinných domků, situovaných kolem páteřní obslužné komunikace v prodloužení ulice Kolárovy. Objekty na pozemcích v jižní části území budou osazeny do severní části pozemku, z důvodu blízkosti stávající se komunikace I/12.
- (4) Lokalita č. 4 – Homolka: Dostavba území bude provedena podle již zpracované studie DRUPOS 1990 nebo podle nového projednaného územně plánovacího podkladu. Zajištění příjezdu k parcelám č. 3525, 3526 bude řešeno v rámci návrhu na zástavbu celé lokality.
- (5) Lokalita č. 5 a 48 – V Rohožni a Dobročovická: Podnikatelská zástavba bude mít drobnější měřítko, vzhledem ke kontaktu se stávající i navrhovanou obytnou zástavbou.
- (6) Lokalita č. 7 – Radlická čtvrť-východ: Uliční síť naváže na stávající komunikační řešení Radlické čtvrti.
- (7) Lokalita č. 8, 9 a 10- Radlická čtvrť – střed a okraj, Na Slovanech: Předpokládá se dostavba obytného území izolovanými rodinnými domy, při dodržení charakteru a výškové hladiny okolní zástavby
- (8) Lokalita č.12 – Horoušánky: Předpokládá se zástavby rodinnými domy různých forem zástavby. Navržená uliční síť je závazná.
- (9) Lokalita č.14 a 40 – Zálesí a Pařezina: Obytná zástavba ve formě rodinných domů musí dodržet charakter stávající zástavby. Objekty na pozemcích u lesa budou umístěny v souladu se zvláštními předpisy5). Dopravní obsluha jednotlivých objektů ze silnice II/101 se nepřipouští.
- (10) Lokalita č. 44, 46 a 47 – K Hodovu: Severní část určená pro nerušící výrobu bude řešena s ohledem na exponovanou polohu při vjezdu do města a musí být doložena před územním řízením panoramatickými zákresy.

Lokality č. 44 a 47 je třeba řešit v dalším stupni projektové přípravy jako celek tak, aby před vstupem investorů do území bylo možné upřesnit zásady regulace území. Lokalita č. 46 bude zastavována postupně od západu. Závazné páteřní komunikace jsou zakresleny v územním plánu. Na ně bude navazovat další obslužná komunikační síť.

- (11) Lokalita č. 30: Při ulici Škvorecká budou situovány objekty s obchodní funkcí a službami pro veřejnost, zásobování bude zajišťováno ze zadní části pozemků. U křižovatky silnice Škvorecká se stávající I/12 je nutno ponechat územní rezervu pro vybudování podchodu pro pěší.
- (12) Lokalita č. 31: Stavební činnost musí respektovat navrhovaný biokoridor v západní části území:
- (13) Lokalita č. 32, 33, 34: Je navrhována zástavba nízkopodlažními halovými objekty. U zástavby v okrajových polohách je nutno záměr doložit panoramatickými zákresy.
- (14) Lokalita č. 22 a 50 – nám. Svobody: Součástí území je veřejně prospěšná stavba – dům s pečovatelskou službou.
- (15) Smíšená území v přímém kontaktu s městem, která zahrnují i objekty obchodů a služeb, eventuelně menší podnikatelské aktivity musí zachovat měřítko okolní zástavby. U veřejných budov výškový regulativ platí přiměřeně ve vztahu k okolní zástavbě.

5 zákon č. 61/1977 Sb., o lesích

Čl. 19

Doprava

(1) Základní komunikační síť je tvořena přeloženými silnicemi I/12 a II/101, stávajícími silnicemi I/12 (ve stávajícím šířkovém uspořádání) a dále silnicemi II/101, III/01012, 01215, 10164, 10165, 10166 a 10168, sběrnými komunikacemi a místními obslužnými a zklidněnými komunikacemi, které jsou vyznačeny ve výkresu č. 3 schváleného plánu. Trasy nově navrhovaných obslužných a zklidněných komunikací mohou být změněny pokud to je v souladu s ustanovením článku 18, nebo na základě podrobnější územně plánovací dokumentace. V rámci malých rozvojových území může dojít ke změně na základě územního rozhodnutí.

Čl. 20

Technická infrastruktura

(1) Zásady obsluhy území a nově navrhované a rekonstruované trasy vedení inženýrské infrastruktury jsou obsaženy ve výkresech č. 4, 5, 6, 7, 8 a 9 schváleného plánu. Změny navrhovaného řešení těchto systémů se připouštějí pouze na základě zpracování podrobnějších územně plánovací dokumentace, projednaného územně plánovacího podkladu nebo generelů jednotlivých profesí.

Čl. 21

Zacházení s odpady

(1) Pro likvidaci tuhého komunálního odpadu bude vybudována nová skládka v prostoru Hodova. V rámci této plochy je možno počítat nejen s ukládáním odpadu, ale i s překladištěm a s možností jeho třídění. Plocha stávající skládky bude rekultivována.

Čl. 22

Územní systém ekologické stability

- (1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresu č. 10 schváleného plánu.
- (2) Plochy tvořící součást biocenter a biokoridorů zahrnuté do území a ploch jiných funkcí než zeleně jsou nezastavitelné.

Část čtvrtá

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

Čl. 23

- (1) Plochy pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkresu č. 13 schváleného plánu.
- (2) Seznam nově navrhovaných veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze této vyhlášky.

Čl. 24

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Část pátá

Změny a doplňky územního plánu

Čl. 25

- (1) Změny a doplňky č. I územního plánu jsou graficky znázorněny na příložce k hlavnímu výkresu označené „Změny a doplňky v č.I.“ a ve stejnojmenné sešitové příloze, kde jsou uvedeny příslušné identifikační údaje.

- (2) Změny IIa) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a v sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji. Textová část tvoří samostatný sešit.
- (3) Změny IIb) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a ve sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji. Textová část tvoří samostatný sešit.
- (4) Změny IIc) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji.
- (5) Změny IV) jsou graficky znázorněny na samostatné průsvitce k hlavnímu výkresu a v sešitové příloze s příslušnými identifikačními údaji.
- (6) Seznam změn a doplňků je uveden v příloze č. 2 vyhlášky.

Čl.26

Závazné regulativy Změn a doplňků

- 1) Pro změnu č. 1 – dopravní napojení bude možné pouze ze silnice III/01215. Na pozemku nebude realizována čerpací stanice pohonných hmot.
- 2) Pro změnu č. 3 - Před žádostí o územní rozhodnutí bude pro území zpracována studie odtokových poměrů na toku Výmole v rozsahu 300 m pod a nad viaduktem, která prokáže možnost zástavby na pozemku ve vztahu k záplavové čáře velkých vod Q100 z Výmoly. V inundačním území nebudou realizovány žádné stavby. Dále bude před zahájením územního řízení vymezen regionální biokoridor, jehož průběh je pro další využití pozemku limitní.
- 3) Pro změnu č. 4 – Pro obytnou zástavbu platí regulativy podle čl. 18 odst. 9. vyhlášky.
- 4) Pro změnu č. 5 – Zástavba rodinných domků bude respektovat obecný výšku okolní zástavby.
- 5) Pro změnu č. 13 – V inundačním území nebudou realizovány žádné stavby.
- 6) Pro změnu č. 26 – odstup staveb od lesa 20 m.
- 7) Pro změnu č. 32 – Zástavba, funkční využití a veřejně prospěšné stavby dle schváleného Úpnu zóny Horoušánky.
- 8) Pro změnu č. 44 – Zástavba bude mít formu rodinných domků.
- 9) Pro změnu č. 57 – minimální vzdálenost staveb od lesních porostů bude 30 m, v kontaktu s lesními porosty nebude možná jiná forma zástavby než izolovaná. Obytná zástavba bude doplněna nezbytnou občanskou vybaveností, tj. zejména hřiště pro děti různých věkových skupin a veřejnou a izolační zelení. Dopravní řešení zajistí oddělení nákladní dopravy do areálu bývalého statku od obsluhy obytného území a navrhne pěší propojení ke škole na nám. Arnošta z Pardubic.
- 10) Forma zástavby bude izolovanými domy nebo dvojdomky. V omezené míře může být použito řadové zástavby. Objekty na pozemcích u lesa budou umístěny v souladu se zvláštními předpisy 1). Mezi lesem a zástavbou bude ponechán pás veřejné zeleně s pěší cestou v celkové minimální šířce 5m.
- 11) Pro změnu č. 62 – Vzdálenost pozemků pro výstavbu bude od pásu stávající zeleně na západě nejméně 15 metrů. Bude zajištěno dopravní napojení ze Škvorecké ulice (přes plochu smíšené zástavby – změna č. 33 ÚPn), pro pěší budou navrženy vhodné cesty ke hřišti a k pásu zeleně podél rybníků. Součástí lokality bude návrh ploch veřejné zeleně a prostoru pro dětské hřiště.

Část šestá

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 27

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- a) obytnou zónou obytná území,
- b) výrobní zónou výrobní území,
- c) rekreační zónou zvláštní území sloužící oddechu.

Čl. 28

Dokumentace územního plánu je uložena na městském úřadě v Úvalech.

Čl. 29

zrušen

Čl. 30

Vyhlášeno dnem vyvěšení na úřední desce dne
Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem
V Úvalech

.....
starosta

.....
místostarosta