

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 ze  
zákonem 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.  
o schválení změn V.a ze dne 21.12.2006  
o schválení změn V.b ze dne 17.4.2008  
o schválení změn V.d ze dne 17.4.2008  
o schválení změn a doplňků ze dne 20.12.2007  
o vydání změny č. 12 ze dne 31.3.2022

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:

**Tato obecně závazná vyhláška byla upravena s ohledem na aktuální stav území v době  
přípravy změny č. 13 ÚPnSÚ Úvaly (03/2023) a s ohledem na aktuálně platné a obecně  
závazné právní předpisy. V textu jsou uvedeny pouze relevantní a aktuální regulativy a  
informace.**

## **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.
- (3) Změnou č.12 se na pozemku parc. č. 3478/1 v k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z12.1 určená pro území všeobecně smíšené.
- (4) Změnou č.12 se na pozemku parc. č. 3478/1 a 3478/3 v k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z12.2 určená pro plochy izolační zeleně.
- (5) Změnou č.12 se na pozemcích parc. č. 3235/2, 3235/132, 3235/135, 3235/133, 3235/139, 3235/141, 3235/138, 3235/63, 3235/1, 3235/4, 3241/1, 3240/6, 3268/63, 3268/311, 3268/312, 3268/313, 3268/314, 3268/315, 3268/346, 3268/345, 3268/62, 3268/92, 3268/43, 3348/1, 3348/42, 3350/3, 3350/1, 3350/8, 3350/4 k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z12.3 určená pro plochy přírodní nelesní společenstva.
- (6) Změnou č. 13 se na pozemku parc. č. 2609/7 k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z13.1 určená pro území nerušící výroby.
- (7) Změnou č. 13 se na pozemcích parc. č. 3933/1, 3940, 3939 a 3934 k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z13.2 určená pro území veřejného vybavení – Svazkové školy a parkoviště - s přípustným využitím pro části zemního valu souvisejícího s přeložkou silnice I/12.
- (8) Změnou č. 13 se na pozemcích parc. č. 2940/1, 2940/2, 2939/1, 2939/2, 2939/3, 2900/2, 2938 a 2941/2 k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z13.3 určená pro dopravní plochu.
- (5)(9) Změnou č. 13 se na pozemcích parc. č. 3233/1, 3233/4, 3232, 3233/2, 3233/3 a 3233/5 k.ú. Úvaly vymezuje plocha s označením Z13.4 určená pro území sloužící oddechu.

#### **Čl. 2 Rozsah platnosti**

- ~~(6)~~(10) 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 podmínění 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 zvláštních předpisů<sup>1</sup>.
  - (3) Monofunkční plochy jsou určeny jen pro vybraný druh funkce, která vylučují jejich využití pro jiné účely vyjma doplňkových funkcí, liniových vedení a plošných zařízení technického a dopravního vybavení (pokud nejsou vyznačeny samostatně).
  - (4) Funkce označené jako vhodné mohou být v území umísťovány volně s výjimkou případu, 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 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:

---

<sup>1</sup> Zákon ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů.  
Zákon 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

## 1. zvláštní území sloužící oddechu

(2) Monofunkční plochy 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 umísťovaných 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 umísťována 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 přípustný 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 umísťování staveb občanského vybavení určeného pro potřeby nad rámec daného území. Území je převážně určeno pro umísťování 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 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 umístit malooobchodní 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 a 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 staveb a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Vhodné je umísťování kancelářských budov, bytů služebních a bytů pro potřebu vlastníků zařízení, odstavných ploch a garáží a čerpacích stanic pohonných hmot.

(2) Výjimečně přípustné jsou kostely a modlitebny, malooobchodní 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, golfové hřiště, jezdecká a kynologická cvičiště, koupaliště, sportovní loděnice a pod..

(2) Výjimečně přípustné je umísťování autokempinků, malých ubytovacích zařízení, malooobchodních zařízení a zařízení veřejného stravování, jakož i kulturních a sportovních zařízení pro obsluhu daného území. Dále je výjimečně přípustné umísťování bytů služebních a bytů pro potřebu vlastníků zařízení.

## Čl. 10

### **Plochy veřejného vybavení**

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

(2) Plocha veřejného vybavení Z13.2 je určena pro umístění Svazkové školy a souvisejícího parkoviště. V ploše jsou přípustným využitím části zemního valu, souvisejícího s přeložkou silnice I/12.

## 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 a pod.
  - 3. veřejná 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 rostlinnou 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<sup>2</sup>.

## 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 Q100

## 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.

## Čl. 17

### **Chráněná území a ochranná pásma**

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

---

<sup>2</sup> zákon ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

<sup>3</sup> 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.

## Čl. 18

### Vymezené koridory

Ve vymezených koridorech dopravních a technických staveb je možné umístit stavbu, pro kterou je koridor vymezen a stavby související (zářezy, náspy, opěrné a protihlukové zdi, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura). Stavby související mohou být umístěny v odůvodněných případech i s přesahem mimo vymezený koridor. Po umístění stavby je možné zbylou plochu koridoru využít dle funkčního využití, jež koridor překrývá. Stavby v plochách a částech ploch, které koridor překrývá, mohou být v těchto plochách dle jejich určeného způsobu využití umístěny, avšak pouze za podmínky funkční a prostorové koordinace záměrů se záměrem stavby, pro kterou je koridor vymezen. V rámci této koordinace platí priorita záměru stavby, pro kterou je koridor vymezen (včetně staveb souvisejících).

## Část třetí

### Čl. 19

#### **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. Navržená uliční síť v lokalitě Výpustek je doporučena.
- (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 1/12.
- (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. Výškový regulativ je dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- (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 budou umístěny v souladu se zvláštními předpisy<sup>4</sup>. 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.

Lokalita 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 nízko podlažními 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, eventuálně menší podnikatelské aktivity musí zachovat měřítko okolní zástavby. U veřejných budov výškový regulativ platí přiměřen ve vztahu k okolní zástavbě.

## Čl.20

### 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 19, nebo na základě podrobnější územně plánovací dokumentace. V rámci malých rozvojových území může dojít ke změně na základě územního rozhodnutí.

---

<sup>4</sup> zákon č. 61/1977 Sb., o lesích

## Čl.21

### **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.22

### **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.23

### **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.24

- (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.25 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.26

#### Závazné regulativy Změn a doplňků

- 1) Pro změnu č. 1 (Z1) - dopravní napojení bude možné pouze ze silnice 111/01215. Na pozemku nebude realizována čerpací stanice pohonných hmot.
- 2) Pro změnu č. 3 (Z3) - 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 (1100 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 (Z4) - Pro obytnou zástavbu platí regulativy podle čl. 18 odst. 9. vyhlášky
- 4) Pro Změnu Č. 5 (Z5) - Zástavba rodinných domků bude respektovat obecnou výšku okolní zástavby.
- 5) Pro Změnu č. 13 (Z13) - V inundačním území nebudou realizovány žádné stavby.
- 6) Pro změnu č. 26 (Z26) - odstup staveb od lesa 20 m.
- 7) Pro změnu č. 32 (Z32) - Zástavba, funkční využití a veřejně prospěšné stavby dle schváleného Upnu zóny Horoušanky.
- 8) Pro Změnu č. 44 (Z44) - Zástavba bude mít formu rodinných domků.
- 9) Pro změnu č. 57 (Z57) - 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 šíři 5m.
- 11) Pro změnu č. 62 (Z62) — 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.72 (Z72) 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.
- 12) Pro změnu č. 68 (Z68) – Před zahájením územního řízení stavebník zajistí hlukovou studii – posouzení hluku z přeložky silnice I/12 na plánovanou zástavbu. V případě

- nutnosti (při zjištění nadlimitních hodnot hluku), musí navrhovatel územního rozhodnutí zajistit realizaci protihlukových opatření na své náklady.
- 13) Pro změnu č. 69 (Z69) – Zástavba lokality bude mít formu izolovaných rodinných domků nebo dvojdomků. Od přeložky silnice I/2 bude zástavba oddělena pásem izolační zeleně. Před zahájením územního řízení stavebník zajistí hlukovou studii – posouzení hluku z přeložky silnice I/2 na plánovanou zástavbu. V případě nutnosti (při zajištění nadlimitních hodnot hluku), musí navrhovatel územního rozhodnutí zajistit realizaci protihlukových opatření na své náklady.
- 14) Pro změnu č. 70 (Z70) – Součástí projektové dokumentace bude hluková studie.
- 15) Pro změnu č. 72 (Z72) – Pokud by došlo ke změnám oproti schválené hlukové studii na toto území, bude zpracována hluková studie nová.
- 16) Pro změnu č. 82 (Z82) - V návaznosti na sousední lokalitu (změna č. 62 (Z62) – v rámci Změn IV ÚP a změna č. 75(Z75)) bude po západním okraji protažen nezastavitelný pás zahrad široký nejméně 15 metrů.
- 17) Pro změnu č. 73 (Z73) – Pro území změny bude součástí podrobnější dokumentace hluková studie pro posouzení hluku ze železnice a vlivu přeložky silnice I/12. Podél Přišimaského potoka bude ponecháno nezastavěné ochranné pásmo 6m.
- 18) Pro změnu č.79 (Z79) – Na územní změny bude pořízena územní studie, která bude řešit konkrétní uspořádání území, vymezení ploch pro občanské vybavení a veřejná prostranství a další náležitosti, při plném respektování podmínek stanovených územním plánem sídelního útvaru města Úvaly.
- 19) Pro lokalitu na Slovanech – Z79a (Z79a): Více než 50% staveb pro bydlení bude řešeno formou izolovaných rodinných domků. Koeficient zastavění pozemku pro RD je maximálně 30%. Počet řadových RD v jedné řadě je maximálně 6. Případné bytové domy nepřesáhnou výšku 3 nadzemní podlaží. Výšková hladina v ochranném pásmu rr paprsku bude splňovat požadavky Českých radiokomunikací.
- Hlavní obslužné komunikace budou mít oboustranné chodníky, u ostatních komunikací bude chodník alespoň po jedné straně. Bude navrženo dopravní propojení do Škvorecké ulice. Lokalita bude dopravně navázána na uliční síť nové zástavby na severní straně s prodloužením severojižní komunikace do Chorvatské ulice. Součástí obytného území budou plochy pro veřejnou zeleň, hřiště pro děti i dospělá a kvalitní uliční prostory. V souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., budou v územní studii navržena veřejná prostranství (vzájemné docházkové vzdálenosti do 300 metrů).
- Bude zajištěn přístup do blízkého pásu zeleně a rybníků při západní terénní hraně. Od silnice II/101 vedoucí do Škvorce bude zástavba oddělena pásem zeleně o min šíři 10 metrů.
- Při podrobnějším řešení územní studií budou zohledněny požadavky na školská, zdravotní a sociální zařízení, potřebná pro uspokojení potřeb obyvatel, v závislosti na kapacitě území a bilanci počtu míst v stávajících zařízeních v širší spádové oblasti.
- 20) Pro lokalitu Hostín – Z79b (Z79b) - všeobecně smíšené území: Zástavba smíšeného území (nebytové stavby) bude splňovat koeficient zastavěné plochy max. 50 % a nepřesáhne výšku 3 nadzemní podlaží.
- Pro obytné budovy platí výšková hladina a koeficient zastavění pozemků stejně jako části Na Slovanech.
- Podél přeložky silnice U12 budou preferovány nebytové funkce. (nebudou umístovány objekty pro bydlení).

Případná bytová zástavba bude od areálu bývalého statku oddělena zelení. Izolační zeleň v šíři 5 metrů bude také podél silnice do Škvorce. V případě, že by k této silnici byla orientována obytná zástavba, bude šíře zeleně nejméně 10 metrů, stejně jako lokality Na Slovanech.

Polní cesta, procházející územím bude ve své stopě zachována a využita jako pěší trasa a cyklotrasa, doprovodná zeleň (významný krajinný prvek) bude zachována a zakomponována do celkového zeleného systému nově zastavovaných ploch.

Podél Přišimaského potoka bude ponecháno nezastavěný pás zeleně v šíři 15m od břehové čáry. Tím je respektován požadavek ZVHS na ochranné pásmo pro údržbu šíři 6 m. Kolem trubních kanálů bude ochranné pásmo také 6 m.

Pro veřejná prostranství platí stejné ustanovení jako pro lokalitu Na Slovanech.

- 21) Pro lokalitu Z79c (Z79c) - Je navrhována zástavba nízkopodlažními halovými objekty. U zástavby v okrajových polohách je nutno záměr doložit panoramatickými zákresy
- 22) Pro změnu č. 76 (Z76) – Způsob osázení v ochranných pásmech rr paprsků bude konzultován se správcí sítí.
- 23) Pro změnu č. 85 (Z85) – Neumožňuje se umístění jakýchkoli staveb. Jedná se o nezastavitelné plochy.
- 24) Pro změnu č. 87 (Z87) - Podrobnější dokumentace řešení parkoviště zohlední požadavky orgánu ochrany přírody. V severní části parcely č. 3088/2 , která se nachází v údolní nivě, bude tento fakt zohledněn pásem izolační zeleně, plocha parkoviště zůstane nezpevněná. Břehové porosty kolem Výmoly budou zachovány. Je též nutno respektovat ochranné pásmo 8 metrů podél vodoteče a vyjádření vodoprávního úřadu. Technické řešení parkoviště musí zamezit eventuelním únikům ropných produktů do podloží a zabránit tak možnému znečištění vodního toku.
- 25) Pro změnu č. 89 (Z89) – Jakékoliv stavby na vymezených pozemcích jsou nepřípustné. Jedná se o nezastavitelné území. Nesmí dojít ke změně konfigurace terénu, veškeré zásahy do terénu budou konzultovány předem s orgány památkové péče. Návrh ozelenění bude respektovat ochranné pásmo 8 metrů kolem vodoteče a předložen vodoprávnímu úřadu. Navrženou plochu veřejné zeleně nebude možné využívat pro sportovní či jiné rušící činnosti.
- 26) Pro změnu č. 90 (Z90) - Podrobnější dokumentace s návrhem ozelenění a přístupových komunikací spolu se sousední změnou č.91 (Z91) územního plánu nenaruší trubní kanál ve východní části polí. Na kanále nesmí být žádná výsadba, na odvodněných pozemcích jen mělce kořenicí rostliny. V části lesa nedojde k terénním úpravám ani narušení porostů. Druhá skladba navržené zeleně bude přírodě blízká. Využití pozemků neumožní činnosti at' už sportovního či jiného charakteru, které by mohly mít negativní dopady na okolí. Jedná se o nezastavitelné území.
- 27) Pro změnu č. 91 (Z91) - Podrobnější dokumentace s návrhem ozelenění a přístupových komunikací nenaruší trubní kanál ve východní části polí. Na kanále nesmí být žádná komunikace ani výsadba, na odvodněných pozemcích jen mělce kořenicí rostliny. Druhá skladba navržené zeleně bude přírodě blízká. Využití pozemků neumožní činnosti at' už sportovního či jiného charakteru, které by mohly mít negativní dopady na okolí.
- 28) Pro změnu č. 92 (Z92) – Nepřipouští se žádné stavby. Jedná se o nezastavitelné území.
- 29) Pro změnu č. 93 (Z93) – Projekt suchého poldu bude konzultován se správcem toku a orgány ochrany přírody. Sypaná hráz bude zatravněna, případně osázena

stromovou zelení. Břehové porosty Škvoreckého potoka budou mimo umístění hráze v plném rozsahu zachovány. Uvnitř suchého poldru nedojde k dalším terénním úpravám. Nové výsadby podél Škvoreckého potoka budou jenom po jedné straně toku, aby byla umožněna jeho údržba.

- 30) Pro změnu č. 94 (Z94) – Návrh ozelenění a doplnění mobiliářem, eventuálně doplňkovými stavbami v souladu s funkčním využitím ploch bude řešen ve vazbě na změnu č.76 (Z76).

## 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

## Příloha

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- 1) Přeložka komunikace II/101
- 2) Přeložka komunikace 1/12
- 3) Čistírna odpadních vod Hodov
- 4) Hlavní kanalizační sběrač Úvaly
- 5) Skládka TKO Hodov s izolačním pásem zeleně
- 6) Parkoviště autobusů Klánovická
- 7) Komunikační propojení Na Ztraceném korci - Horova
- 8) Komunikační propojení Prokopa Velikého - Nerudova
- 9) Komunikační propojení Nad Koupadlem - Mánesova
- 10) Komunikační propojení Prokopa Velikého - V. Špály
- 11) Komunikace z Přišimaské podél zahradnictví
- 12) Komunikace odbočující z ulice Škvorecké
- 13) Komunikace Hakenova mezi Štefánikovou a Palackého
- 14) Prodloužení podchodu pod žel. tratí do čtvrti Pod tratí
- 15) Přístupová cesta k č.p. 516
- 16) Pěší sjízdný chodník po břehu výmoly mezi ulicemi Riegrovou a Hálkovou
- 17) Pěší trasa mezi ulicemi Purkyňovou a Sovovou
- 18) Pěší lávka nad 1/12 Bulharská
- 19) Pěší podchod pod 1/12 V rohožni - Dobročovická
- 20) Pěší podchod pod ulicí 1/12 Na Slovanech
- 21) Rekonstrukce podchodu pod tratí Pražská - Husova
- 22) Dům s pečovatelskou službou
- 23) Městský úřad nám. Arnošta z Pardubic
- 24) MŠ Klánovická
- 25) MŠ Jeronýmova
- 26) MŠ Bulharská
- 27) MŠ Horoušánky
- 28) Veškeré nově navrhované a rekonstruované komunikace
- 29) Dopravní napojení k č.p.1448, 516, 3140/1 a 3140/2
- 30) Dopravní napojení sportovního areálu pod sokolovnou z ulice Tyršova
- 31) STL plynovodní řad
- 32) Umístění transformovny 110/22 kV
- 33) Nové umístění přístupové komunikace
- 34) Objekt hráze a přístupová komunikace
- 35) Nová energetická zařízení
- 36) Veřejné vybavení - hřiště
- 37) Komunikace
- 38) Parkoviště
- 39) Komunikace
- 40) Hráz, protipovodňové opatření - suchý polder
- 41) Dopravní řešení
- 42) Svazková škola a parkoviště
- 43) Parkoviště nebo parkovací dům systému P+R