

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.
 - o schválení změn VII. ze dne 14.12.2006
 - o schválení změn V.a ze dne 21.12.2006
 - o schválení změn a doplňků VIII. ze dne 20.12.2007
 - o schválení změn V.b ze dne 17.4.2008
 - o schválení změn V.d ze dne 17.4.2008
 - o schválení změn XI. ze dne 20.5.2010
 - o vydání změny č. 12 ze dne 31.3.2022
 - o vydání změny č. 13 ze dne 1.9.2023

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. 14 ÚPSÚ Úvaly (11/2023) a s ohledem na aktuálně platné a obecně závazné právní předpisy. V textu jsou uvedeny pouze relevantní a aktuální regulativy a informace.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚPSÚ ÚVALY	
Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo města Úvaly
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	02. V. 2025
Pořadové číslo poslední změny:	14
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. arch. Zdeněk Kindl
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky dle § 24 stavebního zákona
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Otisk úředního razítka pořizovatele (MěÚ Úvaly):	

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. Pokud je níže uvedeno vymezení ploch pomocí pozemků s jejich parcelními čísly, jedná se o vymezení orientační (platné ke dni vydání příslušné změny ÚPSÚ) a může se jednat též o části příslušných pozemků. Rozhodující je vymezení ploch dle výkresu Funkčního využití území.
- (3) Změnou č.12 se na pozemku parc. č. 3478/1 v k.ú. Úvaly u Prahy 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 u Prahy 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 u Prahy 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 u Prahy vymezuje plocha s označením Z13.1 určená pro území nerušící výroby. Pro tuto plochu bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru stávající stavby z provozu nové plochy.
- (7) Změnou č. 13 se na pozemcích parc. č. 3933/1, 3934, 3939 a 3940 k.ú. Úvaly u Prahy 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. 2900/2, 2938, 2939/1, 2939/2, 2939/3, 2940/1, 2940/2 a 2941/2 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z13.3 určená pro dopravní plochu. Pro tuto plochu bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v nejbližším chráněném venkovním prostoru stávajících staveb z provozu nové plochy.
- (9) Změnou č. 13 se na pozemcích parc. č. 3232, 3233/1, 3233/2, 3233/3, 3233/4 a 3233/5 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z13.4 určená pro území sloužící oddechu.
- (10) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 2860/1, 2860/2 a 2900/1 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.1 určená pro (ČO) čistě obytné území a související komunikace.
- (11) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3841/128, 3841/133, 3841/208, 3841/209, 3841/210, 3841/211, 3841/237, 3841/238, 3841/239 a 3841/240 k.ú. Úvaly u Prahy vymezují plochy s označením Z14.2 určené pro (ČO) čistě obytné území.
- (12) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 2219/1 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.3 určená pro (ČO) čistě obytné území.

- (13) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 252/14 a 265 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.4 určená pro (VS) všeobecně smíšené území.
- (14) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 1730/1 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.5 určená pro (DP) dopravní plochu.
- (15) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 276/2, 276/6, 276/8, 276/14, 276/20, 276/21, 276/22, 276/27, 1890/1, 1890/2, 1891/1, 1891/2, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897/1, 1897/2, 1897/3, 1897/4, 1898/1, 1898/2, 1899, 1900 a 3048/14 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.7 určená pro (KD) dopravní plochy – kombinovaná doprava (dopravní terminál).
- (16) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 3484 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.8 určená pro plochu zeleně – (SZ) sady a zahrady.
- (17) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3214/3, 3214/4, 3219/10, 3219/14 a 3224 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.9 určená pro (TV) plochu technického vybavení.
- (18) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3147/1, 3147/4, 3147/5, 3147/6, 3972/1, 3972/5, 3972/6, 3972/7, 3972/8, 3997/9, 3997/10, 3997/11 a 3997/12 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.10 určená pro (ČO) čistě obytné území, (VS) všeobecně smíšené území a (VV) plochu veřejného vybavení.
- (19) Změnou č. 14 se na pozemku parc. č. 3660/29 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.12 určená pro (VV) plochu veřejného vybavení.
- (20) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 3841/7, 3841/25, 3841/52, 3841/183, 3841/352, 3841/353, 3841/354, 3841/355, 3841/357, 3841/359, 3841/361, 3841/363, 3841/367, 3841/487, 4060/10, 4060/11, 4060/12 a 4060/13 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.13 určená pro (VV) plochu veřejného vybavení a plochu zeleně – (SZ) sady a zahrady.
- (21) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 207 a 209 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.14 určená pro (VS) všeobecně smíšené území.
- (22) Změnou č. 14 se na pozemcích parc. č. 2839/1, 2840, 2841, 2842, 2843 a 3225/2 k.ú. Úvaly u Prahy vymezuje plocha s označením Z14.15 určená pro (VS) všeobecně smíšené území.
- (23) Změna č. 14 upravuje polohu nadregionálního biokoridoru NK 67 dle aktuálních Zásad územního rozvoje (ZÚR SK). V místě NK 67 se vymezují plochy určené pro plochy zeleně – (PN) přírodní nelesní společenstva s označením Z14.16.
- (24) Změnou č. 14 jsou plochy s rozdílným způsobem využití označeny kódy ve výkresové i v textové části.

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 podmíněně 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 předpisů¹.
- (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 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).
- (9) Výšková regulace je stanovena ve výkresu výškové regulace (výkres č. 14).
- (10) Maximální výška zástavby je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty.

¹ 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

- (11) Šikmá střecha je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším. Plochá střecha je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická.
- (12) Pokud jsou v čl. 26 – Závazné regulativy změn a doplňků uvedeny způsoby a hodnoty prostorové regulace zástavby v individuálních případech jinak, než vyplývá z čl. 5 až 16 (pro jednotlivé typy ploch), pak platí regulace dle čl. 26.
- (13) Regulativy prostorové regulace v plochách řešených územními studiemi Úvaly – Hostín a Úvaly – Hostín – fáze II platí dle úplného znění ÚPSÚ Úvaly po Změně č. 13, viz Čl. 26 této vyhlášky. Jedná se o lokality označené jako Z82, Z79, Z79a, Z79b, Z79c a zastavitelné plochy jižně od navrhované přeložky silnice I/12.
- (14) Regulativy prostorové regulace se neuplatní na pozemcích parc. č. 3399/157, 3399/158, 3399/159, 3399/160, 3399/161, 3399/164, 3399/166, 3399/167, 3399/168 a 3399/169 k.ú. Úvaly u Prahy vzhledem ke stavu přípravy a projednání konkrétního záměru na těchto pozemcích.

Čl. 3a

Definice pojmů

Plocha – je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové části a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma pozemních komunikací) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu.

Stavební pozemek – je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k zastavění; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Zastavěná plocha stavby – je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jiných částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Zastavěná plocha stavebního pozemku – je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku.

Koeficient zastavění – je procento udávající podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku.

Zpevněné plochy – jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic.

Koeficient zeleně – je procento udávající podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku.

Podkroví – je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený převážně konstrukcí šikmé střechy (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %), v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

Ustoupené podlaží – nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry. Požadavky stanovené pro podkroví se uplatňují stejným způsobem i pro ustoupené podlaží.

Čl. 4

(1) Polyfunkční území se člení na:

a) Obytná území:

1. (ČO) Čistě obytné území
2. (VO) Všeobecně obytné území

b) Smíšená území:

1. (VS) Všeobecně smíšené území

c) Výrobní území:

1. (NV) Území nerušící výroby a služeb

d) Zvláštní území:

1. (OD) Zvláštní území sloužící oddechu

(2) Monofunkční plochy se člení na:

- 1) (VV) Plochy veřejného vybavení
- 2) (DP) Dopravní plochy
- 3) (TV) Plochy technického vybavení
- 4) (ZV) Plochy zemědělské výroby
- 5) (OP) Plochy orných půd
- 6) (W) Vodní plochy
- 7) Plochy zeleně

Čl. 5

(ČO) 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 umístována 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.

(3) Prvky regulace pro zástavbu bytovými domy (včetně domů se smíšenou funkcí, např. domy s občanskou vybaveností v parteru):

- Výška zástavby: max. 4 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 15 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 35 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

(4) Prvky regulace pro zástavbu rodinnými domy:

- Výška zástavby: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 10 m pro šikmé střechy a 8 m pro střechy ploché – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
- Nové rodinné domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky včetně nebytových jednotek, nepřipouští se ani navýšení počtu bytových jednotek stávajících rodinných domů na 3 bytové jednotky. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových rodinných domů je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- Minimální výměra stavebního pozemku:

800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou

1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami

Uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělením; současně platí též pro výměru se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky téhož vlastníka nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymezit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.

- Pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m², platí následující regulativy:

- Minimální výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu je 500 m²

- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
- Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 8 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Rodinný dům bude mít max. jednu bytovou jednotku. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Umisťování mobilních domů, tiny-objektů pro bydlení (mobilních i statických) a ateliérů není na k.ú. Úvaly u Prahy přípustné. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Výška oplocení kolem rodinných domů bude max. 160 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu, s průhledností 50 % a podezdívkou max. 70 cm (nevztahuje se na živé ploty). Oplocení podél komunikace I/12 může být neprůhledné, maximálně 2 m vysoké a odstupová vzdálenost oplocení od všech inženýrských sítí musí být minimálně 2,5 m. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

(5) Doplnující pravidla pro rekonstrukce, přístavby, nástavby bytových a rodinných domů a doplňování dalších staveb k těmto stavbám v plochách pro bydlení ve stávající zástavbě:

- Při rekonstrukcích, přístavbách a nástavbách hlavních staveb na stávajícím pozemku se uplatní stanovený regulativ výšky zástavby. Pouze v případech, kdy dosavadní výška hlavní stavby je vyšší, než je stanovený regulativ, je výška rekonstruované hlavní stavby nebo přístavby limitována stávající výškou hlavní stavby. Pro výšku další stavby platí stanovený regulativ.
- Pro přístavby k hlavní stavbě a doplňování dalších staveb platí stanovené koeficienty zastavění a zeleně. Pouze v případech, kdy dosavadní zastavěnost pozemku je vyšší, se stanovený koeficient zastavění neuplatní. V případech, kdy dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně nesplňuje stanovený regulativ, musí být zachována minimálně dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně na stavebním pozemku.
- Při navýšení počtu bytových jednotek rodinného domu z jedné b.j. na dvě b.j. musí mít příslušný stavební pozemek minimální výměru 1200 m².

Čl. 6

(VO) Všeobecně obytné území

(1) Všeobecně obytné území slouží převážně pro bydlení s možností umisťování staveb občanského vybavení určeného pro potřeby nad rámec daného území. Území je převážně určeno pro umisťování 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, pneuservisů a autoopraven jen jako součást parkovišť nebo garáží. V území je přípustný chov drobných hospodářských zvířat pro osobní potřebu za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

(3) Prvky regulace pro zástavbu bytovými domy (včetně domů se smíšenou funkcí, např. domy s občanskou vybaveností v parteru):

- Výška zástavby: max. 4 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 15 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 35 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

(4) Prvky regulace pro zástavbu rodinnými domy:

- Výška zástavby: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 10 m pro šikmé střechy a 8 m pro střechy ploché – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
- Nové rodinné domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky včetně nebytových jednotek, nepřipouští se ani navýšení počtu bytových jednotek stávajících rodinných domů na 3 bytové jednotky. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.
- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových rodinných domů je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.
- Minimální výměra stavebního pozemku:

800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou

1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami

Uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělením; současně platí též pro výměru se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky téhož vlastníka nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymezit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.

- Pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m², platí následující regulativy:

- Minimální výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu je 500 m²
- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
- Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 8 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Rodinný dům bude mít max. jednu bytovou jednotku. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Umisťování mobilních domů, tiny-objektů pro bydlení (mobilních i statických) a ateliérů není na k.ú. Úvaly u Prahy přípustné. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Výška oplocení kolem rodinných domů bude max. 160 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu, s průhledností 50 % a podezdívkou max. 70 cm (nevztahuje se na živé ploty). Oplocení podél komunikace I/12 může být neprůhledné, maximálně 2 m vysoké a odstupová vzdálenost oplocení od všech inženýrských sítí musí být minimálně 2,5 m. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

(5) Doplňující pravidla pro rekonstrukce, přístavby, nástavby bytových a rodinných domů a doplňování dalších staveb k těmto stavbám v plochách pro bydlení ve stávající zástavbě:

- Při rekonstrukcích, přístavbách a nástavbách hlavních staveb na stávajícím pozemku se uplatní stanovený regulativ výšky zástavby. Pouze v případech, kdy dosavadní výška hlavní stavby je vyšší, než je stanovený regulativ, je výška rekonstruované hlavní stavby nebo přístavby limitována stávající výškou hlavní stavby. Pro výšku další stavby platí stanovený regulativ.

- Pro přístavby k hlavní stavbě a doplňování dalších staveb platí stanovené koeficienty zastavění a zeleně. Pouze v případech, kdy dosavadní zastavěnost pozemku je vyšší, se stanovený koeficient zastavění neuplatní. V případech, kdy dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně nesplňuje stanovený regulativ, musí být zachována minimálně dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně na stavebním pozemku.

- Při navýšení počtu bytových jednotek rodinného domu z jedné b.j. na dvě b.j. musí mít příslušný stavební pozemek minimální výměru 1200 m².

Čl. 7

(VS) 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 umisťovat 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 autoservisů, pneuservisů a autoopraven, nákupní střediska, zábavní podniky a zahradnictví.

(3) Prvky regulace pro zástavbu bytovými domy (včetně domů se smíšenou funkcí, např. domy s občanskou vybaveností v parteru):

- Výška zástavby: viz výkres výškové regulace (výkres č. 14). Údaje v metrech i maximální podlažnost jsou limity, které je třeba dodržet současně. Pro plochu Z14.15 platí pouze regulativ výšky v metrech (16 m), regulativ podlažnosti (4 NP) se neuplatňuje.

- Koeficient zastavění: max. 35 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku (u plochy Z14.15 lze koeficient zeleně snížit na min. 40 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku)

(4) Prvky regulace pro zástavbu rodinnými domy:

- Výška zástavby: max. 2 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 10 m pro šikmé střechy a 8 m pro střechy ploché – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)

- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

- Nové rodinné domy budou mít maximálně dvě bytové jednotky včetně nebytových jednotek, nepřipouští se ani navýšení počtu bytových jednotek stávajících rodinných domů na 3 bytové jednotky. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Parkovací stání musí být umístěna na vlastním pozemku. U všech nových rodinných domů je požadováno vybudování minimálně 2 parkovacích stání na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- Minimální výměra stavebního pozemku:

800 m² pro rodinný dům s jednou bytovou jednotkou

1200 m² pro rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami

Uvedené minimální výměry platí pouze pro vznik nových stavebních pozemků pro stavby rodinných domů, při kterém dochází ke změnám parcelních hranic dělením; současně platí též pro výměru se stávajícím rodinným domem, pokud při novém dělení pozemků dojde ke zmenšení jeho výměry. Regulativ se neuplatní v případech proluk ve stávající zástavbě, kdy pozemek nebo související pozemky téhož vlastníka nesplňují stanovenou minimální výměru 800 m²; v těchto případech je možné stavební pozemek vymezit a umístit na něm nový jednobytový rodinný dům při respektování koeficientu zastavění, koeficientu zeleně a obecných pravidel o odstupových vzdálenostech.

- Pro pozemky, které byly prokazatelně odděleny před datem nabytím účinnosti změny č. 14 ÚPSÚ a jejich výměra je menší než 800 m², platí následující regulativy:

- Minimální výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu je 500 m²

- Koeficient zastavění: max. 30 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku

- Koeficient zeleně: min. 50 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku

- Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví a současně max. 8 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)

- Rodinný dům bude mít max. jednu bytovou jednotku. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Umístování mobilních domů, tiny-objektů pro bydlení (mobilních i statických) a ateliérů není na k.ú. Úvaly u Prahy přípustné. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

- Výška oplocení kolem rodinných domů bude max. 160 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu, s průhledností 50 % a podezdívkou max. 70 cm (nevztahuje se na živé ploty). Oplocení podél komunikace I/12 může být neprůhledné, maximálně 2 m vysoké a odstupová vzdálenost

oplocení od všech inženýrských sítí musí být minimálně 2,5 m. Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

(5) Doplnující pravidla pro rekonstrukce, přístavby, nástavby bytových a rodinných domů a doplňování dalších staveb k těmto stavbám v plochách pro bydlení ve stávající zástavbě:

- Při rekonstrukcích, přístavbách a nástavbách hlavních staveb na stávajícím pozemku se uplatní stanovený regulativ výšky zástavby. Pouze v případech, kdy dosavadní výška hlavní stavby je vyšší, než je stanovený regulativ, je výška rekonstruované hlavní stavby nebo přístavby limitována stávající výškou hlavní stavby. Pro výšku další stavby platí stanovený regulativ.

- Pro přístavby k hlavní stavbě a doplňování dalších staveb platí stanovené koeficienty zastavění a zeleně. Pouze v případech, kdy dosavadní zastavěnost pozemku je vyšší, se stanovený koeficient zastavění neuplatní. V případech, kdy dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně nesplňuje stanovený regulativ, musí být zachována minimálně dosavadní výměra nezpevněných ploch zeleně na stavebním pozemku.

- Při navýšení počtu bytových jednotek rodinného domu z jedné b.j. na dvě b.j. musí mít příslušný stavební pozemek minimální výměru 1200 m².

Čl. 8

(NV) 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 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 umísťování 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

(OD) 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, sportoviště, sportovní loděnice a pod..

(2) Výjimečně přípustné je umísťování autokempinků, maloobchodních zařízení a zařízení veřejného stravování, jakož i kulturních a sportovních zařízení pro obsluhu daného území.

Čl. 10

(VV) 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

(DP) Dopravní plochy

(1) Dopravní plochy jsou určeny pro:

- a) stavby pozemních komunikací
 - b) (Ž) Dopravní plochy – železnice – tratě a zařízení železniční dopravy (včetně lanovek)
 - c) (KD) Dopravní plochy – kombinovaná doprava (dopravní terminál) – dopravní terminál kombinované dopravy nadmístního významu a související stavby
 - d) ostatní dopravní plochy
1. záchytná a jiná rozsáhlejší parkoviště,
 2. plochy pro hromadnou dopravu a její zařízení, autobusové odstavy,
 3. veřejná prostranství,
 4. hlavní cyklistické stezky,
 5. čerpací stanice pohonných hmot.

Čl. 12

(TV) 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 ústředen,
- f) stavby pro hospodaření s odpady, včetně skládek.

Čl. 13

(ZV) 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

(OP) Plochy orných půd

- (1) Plochy orných půd jsou určeny výhradně zemědělskému obhospodařování a jsou chráněny podle zvláštních předpisů².

Čl. 15

(W) 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) (L) lesy
 - b) (PN) přírodní nelesní společenstva
 - c) (LP) louky a pastviny
 - d) (VZ) veřejná zeleň (parky, hřbitovy a aleje)
 - e) (SZ) sady a zahrady
 - f) (IZ) izolační zeleň
 - g) zahradnictví
 - h) (ChZO) chaty a zahrádkářské osady
- (2) Výjimečně přípustné je na plochách zeleně umístování doplňkových staveb účelově vázaných na způsob využití těchto ploch.
- (3) Do plochy izolační zeleně lze umístit dopravní infrastrukturu spojenou s veřejnou infrastrukturou a veřejným vybavením pro veřejný účel.
- (4) Stavby pro individuální rekreaci je přípustné umístit pouze do ploch zeleně – (ChZO) chaty a zahrádkářské osady.
- (5) Prvky regulace prostorového uspořádání pro stavby pro individuální rekreaci:

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

- Výška zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a současně max. 5 m – viz výkres výškové regulace (výkres č. 14)
- Koeficient zastavění: max. 10 % zastavěných ploch z celkové výměry stavebního pozemku
- Koeficient zeleně: min. 60 % nezpevněných ploch zeleně z celkové výměry stavebního pozemku
- Zastavěná plocha: max. 50 m². Jedná se o použití prvku regulačního plánu.

Čl. 17

Chráněná území a ochranná pásma

- (1) Při využívání území musí být dodržovány podmínky chráněných území a ochranných pásem stanovených podle zvláštních předpisů³.
- (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.

Čl. 18

Vymezené koridory

Ve vymezených koridorech dopravních a technických staveb je možné umístit stavbu, pro kterou je koridor vymezen a stavby související (zářezy, násypy, 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 prioritou záměru stavby, pro kterou je koridor vymezen (včetně staveb souvisejících).

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. 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 předpisy⁴. 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 Kollárovy. Objekty na pozemcích v jižní části území budou osazeny do severní části pozemku z důvodu blízkosti stávající 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. 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 zástavba rodinnými domy různých forem. Navržená uliční síť je závazná.
- (9) Lokalita č. 14 a 40 – Zálesí a V Setých: Obytná zástavba ve formě rodinných domů musí dodržet charakter stávající zástavby. Objekty na pozemcích u lesa budou umístěny v souladu se zvláštními předpisy⁴. Dopravní obsluha jednotlivých objektů ze silnice II/101 se nepřipouští.
- (10) Lokalita č. 44, 46 a 47 – Hodov: 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

⁴ zákon č. 61/1977 Sb., o lesích

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 a 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, eventuálně menší podnikatelské aktivity musí zachovat měřítko okolní zástavby. U veřejných budov výškový regulativ platí přiměřeně 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.

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 podrobnější územně plánovací dokumentace, projednaného územně plánovacího podkladu nebo generelů jednotlivých profesí.
- (2) Veškeré objekty v lokalitách změny č. 13 a změny č. 14 ÚPSÚ Úvaly, vyžadující likvidaci splaškových vod a zásobování pitnou vodou, budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV, která bude dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu, a zásobovány budou vodovodní sítí se zajištěním dostatečného bilančního příslibu vody.

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 plochy 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 č. 50/1976 Sb., pokud nebude možno řešení majetkových 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 III/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 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 (Z4) – pro obytnou zástavbu platí regulativy podle čl. 19 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 ÚPSÚ 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 předpisy⁵. Mezi lesem a zástavbou bude ponechán pás veřejné zeleně s pěší cestou v celkové minimální šíři 5 m.
- 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) ÚPSÚ), 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/12 bude zástavba oddělena pásem izolační zeleně. 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.
- 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 změny č. 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 územní 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 6 m.
- 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 (radioreléového) 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

⁵ zákon č. 61/1977 Sb., o lesích

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 dospělé 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 v části Na Slovanech.

Podél přeložky silnice I/12 budou preferovány nebytové funkce (nebudou umístěvány objekty pro bydlení).

Případná bytová zástavba bude od areálu bývalého statku oddělena zelení. Izolační zeď 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 u lokality Na Slovanech.

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

Podél Přišimaského potoka bude ponechán nezastavěný pás zeleně v šíři 15 m od břehové čáry. Tím je respektován požadavek ZVHS na ochranné pásmo pro údržbu v 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 (radioreléových) paprsků bude konzultován se správcí sítě.
- 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 eventuálním unikům 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 bude 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 kořenící rostliny.

V části lesa nedojde k terénním úpravám ani narušení porostů. Druhovú skladbu navržené zeleně bude přírodě blízká. Využití pozemků neumožní činnosti ať 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 kořenící rostliny. Druhovú skladbu navržené zeleně bude přírodě blízká. Využití pozemků neumožní činnosti ať 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 poldru 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 mobiliárem, 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 17. 4. 2025
Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 21. 5. 2025
V Úvalech


.....
Starostka


.....
Místostarosta

Příloha
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- 1) Přeložka komunikace II/101
- 2) Přeložka komunikace I/12
- 3) Čistírna odpadních vod Hodov
- 4) Hlavní kanalizační sběrač Úvaly
- 5) Skládky 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 sjezdový chodník po břehu Výmoly mezi ulicemi Riegerovou a Hálkovou
- 17) Pěší trasa mezi ulicemi Purkyňovou a Sovovou
- 18) Pěší lávka nad I/12 Bulharská
- 19) Pěší podchod pod I/12 V Rohožni – Dobročovická
- 20) Pěší podchod pod ulicí I/12 Na Slovanech
- 21) Rekonstrukce podchodu pod tratí Pražská – Husova
- 22) Dům s pečovatelskou službou
- 23) Městský úřad Arnošta z Pardubic
- 24) MŠ Klánovická
- 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 řád
- 32) Umístění transformovny 110/22 kV
- 33) Nové umístění přístupové komunikace
- 34) Objekt hráze a přístupová komunikace
- 35) Nová energetická zařízení
- 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
- 44) Terminál kombinované dopravy nadmístního významu
- 45) Střední škola
- 46) Zařízení veřejného vybavení