



# Město Úvaly

## Městský úřad Úvaly

Rada města



Naše značka: MEUV/7777/2022  
Vyřizuje: Blanka Reinerová/124  
E-mail: blanka.reinerova@mestouvaly.cz  
Tel.: 281 091 524  
Úvaly 9.11.2022

### Opatření obecné povahy č. 1/2022 vydané dne 7.11.2022

#### „Stavební uzávěra v katastrálním území Úvaly u Prahy“

Rada města Úvaly příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, za použití § 97 – 99 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, svým usnesením č. R-12a/2022 ze dne 7.11.2022 vydává

#### územní opatření o stavební uzávěře.

#### I. Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra

##### 1. Parcelní čísla pozemků:

- a) Průmyslový areál Úvaly – sever: parc. č. 3235/2-3, 3235/57-63 k.ú. Úvaly u Prahy;
- b) Průmyslový areál Úvaly – východ: parc. č. 325, 332, 333, 334/1-9, 326/5-9, 335/2-14, 335/16-23, 335/25-27, 335/30, 4047, 3957/15-21, 3957/26-27, 3957/32, , 3957/35, 3957/38-39, 3957/41-42, 3958/2-3, 3960/8-18, 3960/3-6, 3961 k.ú. Úvaly u Prahy;
- c) Lokalita Homolka - parc. č. 1059/11-13, 1059/22-25, 1059/43-45, 1059/63-64, 1049/2-6, 1055/7, 3523/2, 3524, 3525, 3526 k.ú. Úvaly u Prahy;

- d) Lokalita Horní Úvalák – pozemek parc. č. 3478/3 k.ú. Úvaly u Prahy;
  - e) Lokalita Radlická čtvrť – V Šancích – pozemky parc. č. – 3660/1-2, 3660/9-10, 3660/14-16, 3660/20, 3660/23, 3660/27-29, 3660/31 k.ú. Úvaly u Prahy;
  - f) Lokalita V Rohožni – na pozemcích parc. č. – 3600, 3601, 3603, 3599, 3602/1-3, 3862/2, 3862/3, 3862/6, 3862/8-9, 3862/13, 3862/20, 3862/26-30, 3597, 3865, 3866, 3850, 3851, 3852/1 k.ú. Úvaly u Prahy.
2. Toto územní opatření o stavební uzávěře (dále jen „stavební uzávěra“) se vztahuje i na pozemky, které vzniknou rozdělením, oddělením, sloučením nebo změnou číselného označení kteréhokoli pozemku uvedeného v bodě 1. nebo jeho části včetně pozemků, které se s jakýmkoli pozemkem uvedeným v bodě 1. sloučily.
  3. Dotčené území je vymezeno grafickou přílohou, která je součástí této stavební uzávěry. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno z grafické přílohy.

## **II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti**

1. Stavební uzávěrou se zakazuje veškerá stavební činnost ve vymezeném území.
2. Výjimky je možné povolit zejména za podmínky, že půjde o stavební činnost, která bude v souladu s regulací navrhovanou pro nový Územní plán města Úvaly nebo pokud stavebník prokáže, že je jinak zajištěno, že výstavba neohrozí udržitelný rozvoj města Úvaly zejména s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury a urbanistický charakter města; rozhodná pro určení obsahu regulace navrhované pro Nový územní plán je podoba návrhu Nového územního plánu v době, kdy o výjimce rozhoduje Rada města.
3. Udržovací práce nejsou v dotčeném území zakázány ani omezeny.

## **III. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

S dotčenými orgány byl návrh stavební uzávěry ve smyslu § 98 odst. 2 stavebního zákona dohodnut.

## **IV. Doba trvání stavební uzávěry**

Stavební uzávěra bude trvat do dne nabytí účinnosti nového Územního plánu města Úvaly, o jehož pořízení bylo rozhodnuto dne 25.6. 2009 usnesením č. Z-075/2009 zastupitelstvem města Úvaly a zastupitelstvo města také stanoví nové závazné regulativy pro území dotčené stavební uzávěrou.

## **V. Stanovení podmínek pro povolení výjimek podle § 99 odst. 1 stavebního zákona**

Výjimku ze stavební uzávěry může povolit Rada města Úvaly na základě žádosti podané oprávněnou osobou v souladu s bodem II. 2 této stavební uzávěry.

## ODŮVODNĚNÍ:

### Věcné důvody k vydání územního opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo města Úvaly (dále rovněž jen „Město“) rozhodlo dne 25.6. 2009 usnesením č. Z-075/2009 o pořízení nového územního plánu města Úvaly. Návrh Nového územního plánu je nyní ve fázi vyhodnocování výsledků veřejného projednání. Protože je na území Města setrvale vytvářen značný tlak pro povolování další zástavby, která v rozsahu umožněném stávajícím platným Územním plánem města Úvaly<sup>1</sup> již není žádoucí a je pro Město a jeho obyvatele (např. kvůli požadavkům na veřejnou infrastrukturu nebo životní prostředí či z důvodu reakce na dopady klimatické změny) také ohrožující, což reflektuje návrh Územního plánu zpřísněním regulace a stanovením dalších podmínek výstavby, rozhodla Rada Města usnesením č. R-262/2022 ze dne 23.6.2022 podle § 97 a násl. stavebního zákona o pořízení stavební uzávěry pro vybrané pozemky, na kterých by stavební činnost podle Platného územního plánu mohla ohrozit nebo znemožnit využití území podle tohoto připravovaného Nového územního plánu.

Lokality, kterých se stavební uzávěra dotýká, jsou rozsáhlými a významnými rozvojovými plochami ve Městě a regulace jejich zástavby významně ovlivní další funkce a celkově rovněž celou samosprávu a společenství jejich obyvatel.

### Charakteristika lokalit dotčených stavební uzávěrou

Město se nachází v těsné blízkosti Prahy, přičemž tato dostupnost z něj činí mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení a také pro podnikání (rozšiřování průmyslových areálů). V důsledku toho se Město potýká s dopady rozsáhlé výstavby, jako jsou problémy s dopravou, rychlý růst počtu obyvatel, nekoordinovaná zástavba, tlak na veřejnou infrastrukturu anebo nadměrné zatěžování životního prostředí. Nedostatečně regulovaná výstavba by vedla ke zvýšení požadavků na veřejnou infrastrukturu ve Městě, a to jak na technickou, tak dopravní a samozřejmě i na občanskou vybavenost a k ohrožení životního prostředí a zvýšení rizik spojených s klimatickou změnou. Návrh Nového územního plánu v mnoha případech sice nemění razantně funkční využití území, naopak do značné míry respektuje Platný územní plán, ale přináší zpřesnění a v určitých ohledech i zpřísnění a doplnění regulace.

#### a) Průmyslový areál Úvaly – sever

Podle Platného územního plánu jde o území nerušící výroby.<sup>2</sup> Podle návrhu Nového územního plánu se jedná o zejména plochu změny VL – výroba a skladování (lehký průmysl),<sup>3</sup>

<sup>1</sup> <https://www.mestouvaly.cz/obcan/mesto/plany-a-mapy/uzemni-plan/>

<sup>2</sup> 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 mírou. 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.

<sup>3</sup> VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl (VL) Hlavní využití: Stavby, zařízení a provozy sloužící pro lehký průmysl – lehkou výrobu, s (v plochách umístěnou) výrobou související skladování, služby speciálního charakteru (servisy pro nákladní vozidla), provozně přidruženou administrativu, souvislou dopravní a technickou infrastrukturu, technickou infrastrukturu vyžadovanou umístěním speciálního provozu (např. ČOV), zeleň veřejná i soukromá. Přípustné využití: Byty správců, služební byty, drobná

## **b) Průmyslový areál Úvaly – východ**

Podle Platného územního plánu jde o území nerušící výroby. Podle návrhu Nového územního plánu se jedná o zejména plochu změny VL – výroba a skladování (lehký průmysl),<sup>4</sup> přičemž celá plocha je rozdělena na několik dílčích zastavitelných ploch a na těchto plochách jsou dále stanoveny podmínky pro využití – dohody o parcelaci nebo územní studie a dále podmínka označena jak LP.07 a LP.08.<sup>5</sup>

## **c) Lokalita Homolka**

Podle Platného územního plánu se jedná převážně o čistě obytné území<sup>6</sup> a zčásti o izolační zeleň. Podle návrhu Nového územního plánu jde z podstatné části o zeleň ochrannou a izolační.<sup>7</sup>

---

architektura veřejného prostoru, městský mobiliář, vodní prvky, fotovoltaické elektrárny. Podmíněně přípustné využití: Umísťování potenciálně hygienicky rizikových provozů je možné pouze v takové lokaci, kde nehrozí ohrožení platných hygienických limitů pro obytné stavby ve vnějším i vnitřním chráněném prostoru staveb jejich negativními účinky. Pro tyto potřeby se požaduje vypracovat příslušnou studii vlivu, na základě které může být případný provoz umístěn. Nepřípustné využití: Umísťování takových provozů v takových lokacích, kde jejich případné negativní účinky (hluk, prach, světelné emise, vyvolaná dopravní zátěž) překročí u souvislých obytných staveb platné hygienické normy pro vnitřní a venkovní chráněné prostředí staveb. Umísťování logistických center a objektů s převažujícím určením pro skladování a distribuci. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Prostorové uspořádání: Minimální koeficient zeleně na stavebním pozemku 60% (do plochy se započítávají i vegetační střechy) a zároveň na 40% výměry stavebního pozemku se musí jednat o zeleň izolačního charakteru. Koeficient zastavěné plochy max. 50%. U běžného stavebního objektu (kde tvar není dán specifiky umísťované výrobní technologie) nesmí výška atiky nebo korunní římsy přesáhnout 9,5m.

<sup>4</sup> VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl (VL) Hlavní využití: Stavby, zařízení a provozy sloužící pro lehký průmysl – lehkou výrobu, s (v plochách umístěnou) výrobou související skladování, služby speciálního charakteru (servisy pro nákladní vozidla), provozně přidruženou administrativu, souvislou dopravní a technickou infrastrukturu, technickou infrastrukturu vyžadovanou umístěním speciálního provozu (např. ČOV), zeleň veřejná i soukromá. Přípustné využití: Byty správců, služební byty, drobná architektura veřejného prostoru, městský mobiliář, vodní prvky, fotovoltaické elektrárny. Podmíněně přípustné využití: Umísťování potenciálně hygienicky rizikových provozů je možné pouze v takové lokaci, kde nehrozí ohrožení platných hygienických limitů pro obytné stavby ve vnějším i vnitřním chráněném prostoru staveb jejich negativními účinky. Pro tyto potřeby se požaduje vypracovat příslušnou studii vlivu, na základě které může být případný provoz umístěn. Nepřípustné využití: Umísťování takových provozů v takových lokacích, kde jejich případné negativní účinky (hluk, prach, světelné emise, vyvolaná dopravní zátěž) překročí u souvislých obytných staveb platné hygienické normy pro vnitřní a venkovní chráněné prostředí staveb. Umísťování logistických center a objektů s převažujícím určením pro skladování a distribuci. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Prostorové uspořádání: Minimální koeficient zeleně na stavebním pozemku 60% (do plochy se započítávají i vegetační střechy) a zároveň na 40% výměry stavebního pozemku se musí jednat o zeleň izolačního charakteru. Koeficient zastavěné plochy max. 50%. U běžného stavebního objektu (kde tvar není dán specifiky umísťované výrobní technologie) nesmí výška atiky nebo korunní římsy přesáhnout 9,5m.

<sup>5</sup> LP.07 – lokální podmínka k lokalitám Z.24, Z.25, Z.26, Z.27 a Z.28 – Výstavba v těchto lokalitách je podmíněna zřízením dopravního propojení v lokalitě Z.30 a křižovatky v ploše Z.29. LP.08 – lokální podmínka k lokalitám Z.32, Z.40 a Z.45 – Výstavba v těchto lokalitách je podmíněna realizací dopravního obchvatu v lokalitě Z.42. Dále pro plochy Z.40 a Z.45 (za obchvatem) platí podmínka předchozí kompletní realizace zástavby v plochách před obchvatem, tj. v plochách Z.26, Z.27, Z.28, Z.29, Z.30, Z.31, Z.32, Z.33, Z.34, Z.35, Z.36, Z.37, Z.38, Z.39.

<sup>6</sup> 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 provozu 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.

<sup>7</sup> Hlavní využití: Zeleň tlumící negativní účinky zejména dopravní infrastruktury, výrobních a skladových provozů. Přípustné využití: Cestní síť pro pěší a cyklisty, umísťování městského mobiliáře, dopravní a technická infrastruktura. Nepřípustné využití: Takové využití, jež zásadním způsobem snižuje ochrannou a izolační schopnost přírodní složky v ploše. Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

#### **d) Lokalita Horní Úvalák:**

Podle Platného územního plánu jde o plochy čistě obytné, dle návrhu Nového územního plánu pak o plochu změn BI – bydlení v rodinných domech (bydlení městské a příměstské),<sup>8</sup> plocha Z.16, kde je požadována územní studie.

#### **e) Lokalita Radlická čtvrť – V Šancích:**

Podle Platného územního plánu jde z převážné části o plochy čistě obytné. Podle návrhu Nového územního plánu je regulace několikerá, zejm. pak plochy SM – smíšené obytné městské (plocha změn),<sup>9</sup> kde pro zastavitelnou plochu Z.21 je stanovena podmínka územní studie a dohody o parcelaci a lokální podmínka LP.05 (e zřízení pěšího a cyklistického východo-západního propojení ulice Dobročovická a lesa západně od lokality u jižní hrany lokality), dále pak plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená<sup>10</sup> a plochy NSz – plochy smíšené nezastavěného území zemědělské.<sup>11</sup>

#### **f) Lokalita V Rohožni:**

Podle Platného územního plánu se jedná zejména o čistě obytné plochy a všeobecně smíšená území,<sup>12</sup> orná půda. Návrh Nového územního plánu pak této lokalitě přiřazuje funkční využití SV – smíšené

---

<sup>8</sup> Hlavní využití: Volně stojící samostatné rodinné domy (RD), související dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostranství a k němu související architektura (kaple, křížky, umělecké předměty apod.) a vybavení veřejného prostoru (městský mobiliář). Přípustné využití: Zařízení pro kulturu, školství a zdravotnictví místního významu a administrativní provozy pro potřeby Městského úřadu v Úvalech. Dále pak drobná nerušící řemeslná výroba a služby. Podmínečně přípustné využití: Stavby řadových RD a rodinných dvojdomů, pokud jsou pro konkrétní lokalitu povoleny v rámci doplňujících podmínek. Nepřípustné využití: Bytové domy, velkokapacitní garáže, samostatné skupiny garáží, zařízení, jež vyvolávají nároky na ochranná pásma, která by zatěžovala sousední pozemky nebo takové důsledky vyvolávající druhotně – např. neúměrně zvýšená dopravní zátěž, dále pak vše, co je v rozporu s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím. Prostorové uspořádání: Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v zastavitelných plochách je 800m<sup>2</sup>. Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro rodinné domy menší než 700m<sup>2</sup>. Koeficient zastavěné plochy max. 30% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha jednotlivé stavby maximálně 200m<sup>2</sup>. Minimální koeficient zeleně je 60% z celkové plochy stavebního pozemku. Maximální počet nadzemních podlaží je 2 (včetně případného podkroví).

<sup>9</sup> Hlavní využití: Bytové domy, maloobchodní zařízení, služby a administrativa místního významu, občanské vybavení, veřejný prostor, veřejná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura. Přípustné využití: Protihlukové stěny, opěrné zdi, rodinné domy ve formě dvojdomů, polyfunkční bytové domy, samostatné administrativní či komerční provozy. Nepřípustné využití: Umísťování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím. Prostorové uspořádání: Stavby musí být svými hmotami v celkovém souladu s charakterem okolní zástavby (členění, celková dimenze). Nesmí narušovat celkové panorama Úval. Stavby smí mít maximálně 3 nadzemní podlaží, celková výška nesmí překročit 12m. Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu v zastavitelných plochách je 800m<sup>2</sup>. Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro rodinné domy menší než 700m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Hlavní využití: Soukromé zahrady, soukromé sady a jiné neveřejné „zelené“ plochy a pozemky se speciální zemědělskou produkcí, vyžadující trvalé oplocení (např. vinice). Přípustné využití: Veřejná a doprovodná zeleň, umísťování drobných prvků rekreační architektury – altány, malé bazény, pergoly, kůlny. Nepřípustné využití: Takové využití, jež svým negativním účinkem zasahuje na pozemek souseda a snižuje pobyťový potenciál území – hlukem, zápachem, apod. (např. ne přiměřený chov domácího zvířectva). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.)

<sup>11</sup> Hlavní využití: Pozemky částečně nebo extenzivně využívané jako zemědělské plochy, pozemky přírodních nelesních ekosystémů, pozemky dlouhodobě neobdělávaných polí, meze, remízky. Přípustné využití: Umísťování cestní sítě pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, umísťování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky) podporující rekreační a turistický potenciál místa, dopravní a technická infrastruktura. Hospodářské využívání zemědělských a lesních pozemků. Pro všechny stavby platí podmínky dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití: Takové využití, jež sníží rekreační a turistický potenciál území. Veškeré činnosti, které při obdělávání zemědělských pozemků odporují požadavkům nařízení vlády č.262/2012 Sb. (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

<sup>12</sup> (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,

obytné venkovské<sup>13</sup> - zastavitelná plocha Z.49, NZ – plochy zemědělské,<sup>14</sup> ZV – veřejná prostranství (veřejná zeleň),<sup>15</sup> NSp – plochy smíšené nezastavěného území přírodní<sup>16</sup> a ZS – zeleň soukromá a vyhrazená.

**Je zjevné, že podmínky výstavby v Platném územním plánu jsou mírnější a v některých lokalitách dokonce také odlišné od těch, které jsou uvedeny v návrhu Nového územního plánu. Za účelem ochrany předmětných lokalit je proto vydána tato stavební uzávěra.**

### **Důvody pro přijetí stavební uzávěry**

Návrh Nového územního plánu je již sice v pozdní fázi projednání, nicméně se ukazuje, že bude ještě několik měsíců trvat, než bude nový územní plán skutečně vydán a než bude účinným, proto stále hrozí, že dojde k nežádoucí výstavbě, která sice bude v souladu s Platným územním plánem (nicméně již zastaralým a nevyhovujícím), ale v rozporu s regulací připravovanou a s cíli Nového územního plánu. V důsledku nedostatečně konkrétních pravidel se Město ocitá v situaci, kdy nemá žádný relevantní

---

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.

<sup>13</sup> Hlavní využití: Rodinné domy, hospodářské usedlosti, zázemí hospodářských usedlostí, služby, malooobchod, občanské vybavení, veřejný prostor, soukromá i veřejná zeleň, související dopravní a technická infrastruktura. Přípustné využití: Umísťování drobných řemeslných provozů, služeb a drobných zemědělských provozů. Negativní vliv takových provozů nesmí přesáhnout hranici areálu. Dále jsou přípustné stavby uvedené v §21, odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Přípustná je stavba protihlukových stěn. Podmíněně přípustné využití: Přípustné je umísťování administrativních provozů za předpokladu, že záměrem vyvozené nároky na parkování nebudou řešeny na úkor veřejného prostoru (tzn. musí být zajištěno umístění patřičného počtu odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku). Nepřípustné využití: Umísťování provozů, které zatíží navazující obytné území nad hygienické normy a dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Prostorové uspořádání: Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění obytného domu v zastavitelných plochách je 800m<sup>2</sup>. Ve stabilizovaném území nesmějí být stavební pozemky děleny na stavební pozemky pro obytné domy menší než 700m<sup>2</sup>. Koeficient zastavěné plochy max. 30% z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální koeficient zeleně je 60% z celkové plochy stavebního pozemku. Maximální počet nadzemních podlaží je dvě, v případě zastřešení šikmou střechou může být využito podkrovní. Celková výška stavby nesmí přesáhnout 9m.

<sup>14</sup> Hlavní využití: Plochy zemědělského půdního fondu sloužící jako pole, louky, pastviny a krajinná zeleň. Přípustné využití: Polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, ovocné sady bez oplocení, drobné stavby sakrální a pro rekreaci a turistiku – např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s doprovodným mobiliářem apod., drobné vodní plochy. Veřejná a dopravní infrastruktura. Stavby seníků a přístřešků pro hospodářská zvířata a dalších stavby a zařízení pro zemědělství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků, umístěvané v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Ohradníky pro zajištění pastvy hospodářských zvířat. Nepřípustné využití: Budování staveb a související infrastruktury pro zemědělské účelové využití, nejedná-li se o přípustné stavby, nebo svým rozsahem a kapacitou neodpovídají místnímu využití. Jiná oplocení, než ohradníky pro zajištění pastvy pro hospodářská zvířata. Veškeré činnosti, které při obdělávání zemědělských pozemků odporují požadavkům nařízení vlády č.262/2012 Sb. (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu). Dále pak vše, co je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

<sup>15</sup> Hlavní využití: Veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně, parkové plochy, cestní síť pro pěší a cyklisty, městský mobiliář, drobná doprovodná architektura veřejného prostoru – altány, pergoly, umělecká díla, drobné sakrální stavby. Přípustné využití: Související dopravní a technická infrastruktura, herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé, městský mobiliář. Nepřípustné využití: Umísťování takových staveb a provozů, jež negativním způsobem naruší užívání veřejného prostoru širokou veřejností. Dále pak takové využití, jež je v rozporu s hlavním a přípustným využitím.

<sup>16</sup> Hlavní využití: Zemědělské plochy doplněné o přírodní formy zeleně, louky. Přípustné využití: Umísťování cestní sítě pro pěší a cyklisty, protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, umísťování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky) podporující rekreační a turistický potenciál místa. Umístění vyšší dopravní a technické infrastruktury za předpokladu minimálního prostorového souběhu či křížení. Vodní plochy a toky bez hospodářského využití. Pro všechny stavby platí podmínky dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití: Vše, co je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

nástroj, kterým by mohlo ovlivnit podobu výstavby tak, aby odpovídala potřebám samosprávy a aktuálním limitům území. Účast Města v případných územních řízeních tento problém samozřejmě neřeší, neboť postavení municipalit je stejné jako postavení běžného účastníka a námítky obcí, že nemají dostatečnou infrastrukturu k rozsáhlé výstavbě, nebývají vyslyšeny.

Město zde vychází z rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu, kdy tento, například v rozsudku ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142 konstatoval, že při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu či jeho změny je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy, tj. z její fáze (obdobně srov. rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017- 102).

**Přitom je dostatečné, pokud se opatření o stavební uzávěře opírá o aktuální obsah připravované územně plánovací dokumentace doplněný o určitý regulativ či požadavek na základě usnesení zastupitelstva obce** (k tomu srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58, bod 53). Nicméně je nutno zdůraznit, že Změna územního plánu je stále ve stadiu pořizování a jednotlivé regulativy proto mohou stále doznat podstatných změn. Proto nelze trvat na tom, aby stavební uzávěra zcela odrážela aktuální stav připravované změny územního plánu (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 8. 1. 2021, č. j. 55 A 72/2020-84, bod 35; kasační stížnost proti tomuto rozsudku zamítl NSS rozsudkem ze dne 31. 8. 2021, č. j. 4 As 14/2021-30), ale je nutné přihlídnout k důvodům a souvislostem, které k vydání stavební uzávěry vedly.

Z návrhu Nového územního plánu a jeho odůvodnění vyplývá, že celkovou koncepcí pořizovaného územního plánu je umožnit požadovaný rozvoj města tak, aby tímto rozvojem docházelo k prohlubování obecné kvality urbanistických struktur Úval a jejich celkové příznivé krajinné kompozice. Zároveň by mělo být vytvořeno zázemí ke kvalitní rekreaci nejen obyvatel Úval, ale sloužící i pro širší okolí, neboť potenciál růstu této složky je v souvislosti s řešeným prostorem vysoký. Dále by měla proběhnout intenzifikace vazeb nově vzniklých stavebních struktur (často podceňovaná) vzhledem k historické zástavbě, rovněž by měly být intenzifikovány vazby celého sídla vzhledem k rekreačním oblastem. Rozvoj a přestavba města bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. **Hlavní tezí rozvoje urbanistické struktury v Úvalech je zachování a rozvoj jejich charakteru jako zeleného města tvořeného především individuální zástavbou relativně příjemného měřítka.** V souvislosti se zastavitelnými plochami jsou v návrhu Nového územního plánu vymezeny lokální regulativy, jež dále upravují možnosti rozvoje v dané lokalitě. **Tyto regulativy jasně stanovují, jaký druh zástavby se může v dané lokalitě realizovat a na jakých celkových plochách. Pověšinou je větší intenzifikace prostoru možná v lokalitách s těsnější vazbou na centrum obce či železniční stanici. Tímto je mimo jiné zajištěna kompaktnost územního plánu jako dokumentu, který musí pracovat s odhadem budoucí intenzity zástavby pro stanovení doprovodných opatření – například zvýšení kapacity ČOV, zajištění dostatečných energetických vstupů na území, zajištění odpovídajícího rozsahu občanského vybavení apod.**

Výše uvedené pak vyplývá také z požadavků Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, na které návrh Nového územního plánu reaguje:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení;

- rozvíjet ekonomické aktivity vytvářením podmínek pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území;

Nad rámec těchto důvodů platí, že je v současné době zásadním způsobem omezená, resp. naplněna kapacita čistírny odpadních vod města Úvaly, která dostačuje obsluhu stávajícího počtu obyvatel města Úvaly; kapacita ČOV je již prakticky využita připojenými objekty a na základě podaných žádostí o napojení nebo již uzavřených smluv ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Další výstavba a navýšení kapacity ČOV nejsou tedy možné bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu s právními předpisy a technickými normami a bez navýšení kapacity ČOV.

Kapacita dodávek vody z provozně souvisejících vodovodů dopravujících pitnou vodu do města Úvaly dosahuje v současnosti stropních limitů kapacity dodávek vody, které jsou ještě dostačující pro zásobování stávajícího počtu obyvatel města Úvaly, dodávek pitné vody do provozně souvisejících vodovodů dle § 8 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a k dodávce vody k developerským projektům s uzavřenými smlouvami s investorem (inominátní smlouvy dle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník resp. smlouvy s vlastníky dopravní a technické infrastruktury podle § 86 odst. 2 písm. d) a 88 stavebního zákona), pro které byly podány žádosti o napojení. Další navýšení v této oblasti není tedy možné bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu s právními předpisy a technickými normami. Před dalším navýšením kapacit rada Města vyhodnotí všechny souvislosti podle potřeb Města a jeho občanů.

Tento postup je rovněž v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. V komentářové literatuře se pak ke zvyšování kapacity vodovodu a kanalizace uvádí:<sup>17</sup> „*Vlastník má povinnost umožnit napojení jiného vodovodu či kanalizace vždy, jsou-li splněny kapacitní a technické možnosti. Mezi technické možnosti se řadí zejména zachování tlakových poměrů na stávajícím vodovodu, jak je stanovuje § 15 odst. 4 a 5 vyhl. č. 428/2001 Sb. Hrozící nedostatek kapacity, resp. hrozící pokles tlaku na stávajícím vodovodu se dá řešit plánovací smlouvou [§ 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona] spočívající v tom, že vlastník na stávajícím vodovodu vybuduje nové zdroje surové vody, zvýší kapacitu úpravy vod, vybuduje automatickou tlakovou stanici apod. a zájemce o napojení se mu zaváže k zaplacení nákladů realizace. Obdobné též platí pro kanalizaci. Teprve až když odmítne zájemce sjednat závazek zaplatit potřebná technická opatření, je možné jeho žádost o napojení odmítnout (viz výklad Ministerstva zemědělství č. 32 ze dne 21. března 2008).*“

Navýšení kapacit průmyslu s sebou přináší i další potřeby v oblasti dopravy v klidu, zejména obecných požadavků na řešení dostatečných parkovacích kapacit na soukromých pozemcích a na místech k parkování motorových vozidel přímo určených (parkoviště, parkovací stání na ulici apod.). Regulace je tedy potřebná i v této významné oblasti, aby byl zachován charakter a hlavní teze rozvoje Města dle požadavků jeho obyvatel. Město provádí rekonstrukci stávající sítě místních komunikací, která byla, a na mnoha místech dosud je, historicky poddimenzována i na stávající potřeby města Úvaly a potřeb jejích obyvatel. Město nemůže zajistit dostatečnou kvalitu a kapacitu dopravy ve Městě, a to jak v oblasti dynamické dopravy, tak dopravy v klidu, bez vlastních a koordinovaných opatření v této oblasti vázaných na podmíněnost realizace nové zástavby dostatečnou kvalitou a kapacitou veřejné infrastruktury v novém územním plánu. Další navýšení v této oblasti není tedy možné, bez zajištění propočtů a odborných posouzení v souladu se zákonem a technickými normami. Tato opatření nelze učinit jinak než po zpracování a vyhodnocení všech souvislostí radou města.

Připravovaný územní plán, jakož i plán rozvoje Města, musí tyto zásadní problémy vyřešit, proto se zaměří na výstavbu nového přivaděče pitné vody, výstavbu nové čistírky odpadních vod nebo navýšení

---

<sup>17</sup> RUBEŠ, Pavel. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-618-1.



kapacity stávající, výstavbu mateřské školy, výstavbu základní školy (tzv. svazková škola), zásadní rekonstrukci sítě místních komunikací navazující na rekonstruované nebo nově vystavěné pozemní komunikace krajské silniční sítě (přeložka silnice II/101) a připravovaného obchvatu pozemní komunikace dálničního typu I/12 (viz rozvoj dálnic v ČR). V rámci developerských projektů pak bude nutné zajistit výstavbu nových pozemních komunikací a sítě a rozložení parkovacích míst a dalšího řešení dopravy v klidu.

Hlavní tezí rozvoje urbanistické struktury ve Městě je zachování jejího charakteru, bezpečného a zeleného města tvořeného především individuální výstavbou příjemného měřítka rozptýlenou zelení a klidového charakteru.

Umísťování a povolování staveb, které jsou v rozporu s touto stavební uzávěrou, by mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Toto územní opatření o stavební uzávěře je v souladu s § 18 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů výstavby a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

### **Dosavadní postup procesu vydání územního opatření o stavební uzávěře**

Zastupitelstvo Města dne 25.6. 2009 usnesením č. Z-075/2009 schválilo pořízení nového územního plánu města Úvaly. V současné době se proces pořizování návrhu Nového územního plánu nachází ve fázi vyhodnocování výsledků veřejného projednání. Vzhledem k neutuchajícím tlakům na území Města a na další výstavbu, která by ale byla v rozporu s připravovanými regulativy, a tudíž by zmařila účely a cíle Nového územního plánu, přistoupila Rada Města k vydání stavební uzávěry.

Rada Města rozhodla usnesením č. R-262/2022 o pořízení stavební uzávěry na svém zasedání dne 23.6.2022. Na základě tohoto rozhodnutí byl pověřen Městský úřad města Úvaly, odbor životního prostředí a územního rozvoje přípravou a pořízením návrhu této stavební uzávěry. Poté byla vymezena hranice stavební uzávěry do mapového podkladu katastrální mapy a zpracována textová část návrhu stavební uzávěry, jejíž nedílnou součástí je i grafická příloha.

Návrh stavební uzávěry byl dne 10.8.2022 písemně projednán s dotčenými orgány, které mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu dle § 98 odst. 2 stavebního zákona.

Po projednání s dotčenými orgány vyplynuly z uplatněných stanovisek dotčených orgánů podmínky podrobně popsány níže v tomto odůvodnění. S dotčenými orgány byl obsah stavební uzávěry na základě těchto uplatněných podmínek dohodnut v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona.

V souladu s § 172 odst. 3 správního řádu bylo řízení o vydání územního opatření o stavební uzávěře pouze písemné.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl od 16.9.2022 do 17.10.2022 zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce Městského úřadu města Úvaly. Ve lhůtě do 30 dnů od zveřejnění návrhu stavební uzávěry mohli v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu a § 98 odst. 3 stavebního zákona námitky proti návrhu stavební uzávěry podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu také zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Kdokoliv, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohly být stavební uzávěrou přímo dotčeny, mohl ve stejné lhůtě uplatnit písemně své připomínky. Rozhodnutí o podaných námitkách je součástí kapitoly „Rozhodnutí o uplatněných námitkách“ a vypořádání uplatněných připomínek je součástí kapitoly „Vypořádání uplatněných připomínek“ obsažených dále v odůvodnění této stavební uzávěry.

Následně byl návrh stavební uzávěry včetně návrhu na vypořádání námitek předložen dne 7.11.2022 Radě města Úvaly k vydání dle § 98 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona.

### **Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry a podmínky pro výjimku ze stavební uzávěry**

Město zvolilo uvedené řešení proto, aby skutečně efektivně ochránilo lokality dotčené stavební uzávěrou před nežádoucí nekoncepční a chaotickou zástavbou a současně aby nedošlo k nadměrnému omezení vlastnických a jiných práv dotčených subjektů. Povolení výstavby v individuálním případě na základě posouzení splnění podmínek pro udělení výjimky chrání území a současně respektuje vlastníky/stavebníky.

Výjimku ze zákazu výstavby může vydat Rada Města Úvaly, zejména v případech, kdy bude dostatečně prověřeno, že stavební záměr (nová výstavba) je v souladu s návrhem Nového územního plánu, přičemž rozhodné pro určení obsahu regulace je návrh Nového územního plánu ve znění zveřejněném pro veřejné projednání konané dne 7. 3. 2022, ledaže ještě dojde před vydáním nového územního plánu ke změně regulace. Soulad s tímto návrhem Nového územního plánu je žádoucí z důvodu bezproblémového fungování stavby v podmínkách pravděpodobné budoucí koncepce rozvoje města, jakož i souladu záměru s požadavky a podmínkami dosud platného územního plánu sídelního útvaru Úvaly, včetně prokázání výstavby parkovacích míst dle standardů města v připravovaném územním plánu apod. Na vydání výjimky není právní nárok.

Tímto je splněn základní účel stavební uzávěry ve smyslu § 97 odst. 1 stavebního zákona.

### **Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry**

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti Nového územního plánu. Jedná se o standardní postup pro platnost stavebních uzávěr, který je obvyklý i v jiných obcích a městech, jak město Úvaly při pořizování tohoto územního opatření o stavební uzávěře důkladně ověřilo.

### **Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány**

Návrh opatření obecné povahy „**Stavební uzávěra v katastrálním území Úvaly u Prahy**“, byl projednaný s těmito dotčenými orgány, kterým byl rozeslán dne 10. 8. 2022:

- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy,
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí,
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče,
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, koordinované stanovisko č.j. 102257/2022/KUSK ze dne 24.8.2022

- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, koordinované stanovisko č.j. 102257/2022/KUSK ze dne 24.8.2022
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, koordinované stanovisko č.j. 102257/2022/KUSK ze dne 24.8.2022
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, stanovisko č.j. KHSSC 42555/2022 ze dne 6.9.2022
- Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ekologie krajiny a lesa, stanovisko č.j. MZP/2022/500/1751 ze dne 1.9.2022
- Státní pozemkový úřad,
- Ministerstvo zemědělství – Pozemkový úřad,
- Ministerstvo dopravy a spojů ČR, stanovisko č.j. MD-28972/2022-910/2 ze dne 6.9. 2022
- Ministerstvo vnitra ČR, sdělovací kabely,
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, stanovisko č.j. HSKL-7811-2/2022-MB ze dne 8.9.2022
- Obvodní báňský úřad Kladno, pracoviště Praha, stanovisko č.j. SBS 35397/2022/OBÚ-02/1 ze dne 11.8.2022
- Vojenská ubytovací a stavební správa,
- Drážní úřad,
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje.

**Na základě toho uplatnily dotčené orgány tato stanoviska:**

1. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje stanovisko č.j. KHSSC 42555/2022 ze dne 6.9.2022 – **bez námitek/připomínek**
2. Ministerstvo životního prostředí, odbor ekologie krajiny a lesa, stanovisko č.j. MZP/2022/500/1751 ze dne 1.9.2022 – **bez námitek/připomínek**
3. Obvodní báňský úřad Kladno, pracoviště Praha, stanovisko č.j. SBS 35397/2022/OBÚ-02/1 ze dne 11.8.2022 – **bez námitek/připomínek**
4. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, koordinované stanovisko č.j. 102257/2022/KUSK ze dne 24.8.2022 – **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, **dále bez námitek/připomínek z hlediska dalších hájených zájmů**
5. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, koordinované stanovisko č.j. 102257/2022/KUSK ze dne 24.8.2022 – **bez námitek/připomínek**
6. Ministerstvo dopravy a spojů ČR, stanovisko č.j. MD-28972/2022-910/2 ze dne 6.9. 2022 – **souhlasí z hlediska letecké, vodní a drážní dopravy;** z hlediska dopravy na pozemních komunikacích uplatnilo tento požadavek: **vyjmout ze stavební uzávěry, u lokality „Průmyslový areál Úvaly – východ“, připravovaný záměr plánované přeložky silnice I/12.**  
Tomuto **požadavku bylo plně vyhověno** a byl zapracován (pozemky dotčené uvedenou stavbou přeložky silnice I/12 byly vypuštěny v souladu s výčtem pozemků uvedeným v územním rozhodnutí č.j. UMCP21/11361/2022/SÚ/Cer ze dne 20. 7. 2022 vydaným Úřadem městské části Praha 21, odbor stavební úřad.

7. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, stanovisko č.j. HSKL-7811-2/2022-MB ze dne 8.9.2022 – **bez námitek/připomínek**

### **Rozhodnutí o uplatněných námitkách, vypořádání uplatněných připomínek**

Námítky a připomínky mohly být písemně podány ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Dle ust. § 172 odst. 5 správního řádu nelze zmeškání prominout. V zákonem stanovené lhůtě nebyly městu Úvaly doručeny žádné námítky ani připomínky veřejnosti.

### **Poučení**

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení.

**Bc. Markéta Rydvalová v.r.**  
starostka města Úvaly

**Grafická příloha:**

**Vyznačení dotčených území v k.ú. Úvaly u Prahy**