

# Vyhláška č. 4./1998

## OBCE ÚHOLIČKY

### o závazné části územního plánu sídelního útvaru Úholičky

Starosta obce Úholičky na základě usnesení obecního zastupitelstva ze dne 25.5. 1998 vydává v souladu s § 16, 24 a 45 zák. č. 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění a podle § 29 odst. 2 zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění tuto obecně závaznou vyhlášku.

### ČÁST PRVNÍ

#### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1

##### Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu sídelního útvaru Úholičky (dále jen ÚPNSÚ) schváleného obecním zastupitelstvem dne 25.5. 1998.

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání správního území obce Úholičky, vymezuje územní systém ekologické stability a určuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

#### Článek 2

##### Rozsah platnosti

(1) Vyhláška platí pro celé správní území obce Úholičky.

(2) Tato vyhláška platí do 31. 12. 2015. Její platnost může být zrušena nebo změněna pouze vyhláškou ke změnám a doplňkům schváleného územního plánu nebo k nově schválenému ÚPNSÚ.

### ČÁST DRUHÁ

#### ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### Článek 3

##### Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území

(1) Předmětem regulativů je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání správního území obce Úholičky.

(2) Území je členěno na plochy s různými podmínkami a předpoklady pro jejich využití, které jsou podrobně specifikovány ve výkrese č. 2 - plánu funkčního využití ploch a v textové části (kapitola č. 7).

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10.11.2009



(3) Pro každou funkční plochu je v regulativech stanoveno (pokud lze určit) :

- a) určené využití
- b) využití *přípustné jen za určitých podmínek*
- c) *nepřípustné využití*
- d) *zásady architektonického a prostorového uspořádání*

(4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití území a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků.

(5) Území obce Úholičky se člení na:

- a) plochy pro bydlení - zóna čistě obytná
- b) plochy zóny bydlení smíšené s nerušícími provozy
- c) plochy pro podnikání - výroba, sklady, výrobní služby, vč. organizované skládky odpadu
- d) stavby a plochy pro sport
- e) lesy
- f) různě klasifikované plochy zeleně, zahrady
- g) zahradnictví, školkařství
- h) objekty pro drobnou zemědělskou výrobu
- i) prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- j) vodní plochy
- k) komunikace
- l) plochy pro veřejně prospěšné stavby
- m) zemědělský půdní fond.

#### Článek 4

##### Veřejně prospěšné stavby

(1) Seznam navržených veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze č. 2 této vyhlášky.

(2) Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné omezení vlastnického práva nebo pro vyvlastnění pozemků či staveb ve smyslu § 108 odst. 2 písm. a) zák. č. 50/1976 Sb. v platném znění, nebude-li dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem. Detailní vymezení rozsahu ploch bude řešeno následnou dokumentací.

#### Článek 5

##### Územní systém ekologické stability

(1) Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vymezen ve výkresové části dokumentace.

(2) Pro ochranu a budování ÚSES platí ustanovení obecných předpisů zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění a vyhl. č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 114/1992 Sb.

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem  
16. 11. 2009



ČÁST TŘETÍ  
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 6

Uložení dokumentace

Kompletní dokumentace ÚPNSÚ Úholičky je uložena na Obecním úřadě Úholičky, stavebním úřadě Velké Přílepy, Městském úřadě Roztoky a Okresním úřadě Praha - západ, referátu regionálního rozvoje.

Článek 7

Přílohy vyhlášky

Nedílnou součástí této vyhlášky je :

- Příloha č. 1, která obsahuje závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území,
- Příloha č. 2, která obsahuje seznam veřejně prospěšných staveb.

Článek 8

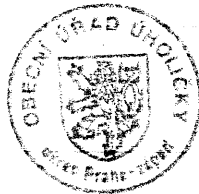
Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 25.5. 1998.

V Úholičkách, dne 25.5. 1998.

*Vachová Jana*

zástupce starosty



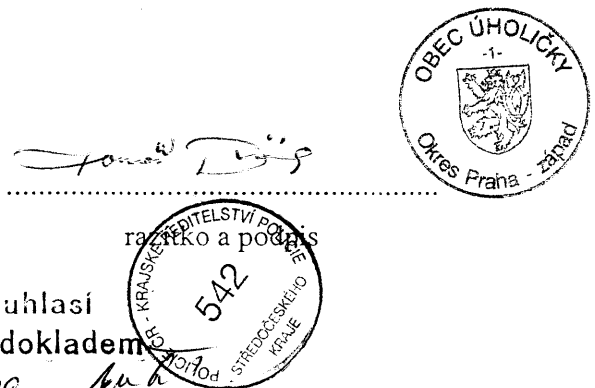
razítko obce

*Jan Dvořák*

starosta

Vyhláška byla vyvěšena na úřední desce dne 25.5. 1998.

Vyhláška byla sejmuta s úřední desky dne 10.6. 1998.



Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10.11.2009

# Příloha č. 1

k vyhlášce č. 4 / 98 obce Úholičky o závazné části ÚPNSÚ Úholičky

---

## REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH

### (1) BČ bydlení - čistě obytná zóna

#### Určené využití :

- bydlení v individuálně řešených domech /pro 1 - 2 rodiny/, umístěných v zahradách.

#### Přípustné využití :

- plochy veřejné zeleně
- sportoviště a dětská hřiště
- objekty správy obce
- drobná zařízení maloobchodu, služeb a pohostinství, ubytování
- objekty zdravotnického zařízení, kulturního zařízení a sociální zařízení
- doplňkové stavby k rod. domům - garáže, bazény apod.
- stavby technické vybavenosti
- komunikace pěší a vozidlové
- podnikání bez provozovny

#### Nepřípustné využití :

- chov hospodářského zvířectva
- výstavba objektů výroby, skladování
- výstavba supermarketů a velkoobchodů
- zřizování autokempů a tábořišť
- veškeré nevyjmenované činnosti, které negativně, přímo či nepřímo ohrožují životní prostředí.

#### Zásady architektonického a prostorového uspořádání

- pozemky pro izolované obytné domy min. 800 m<sup>2</sup>, minimální procento plochy zeleně 80%, 20 % ploch může být zastavěných a zpevněných,
- pozemky pro řadovou zástavbu min. 300 m<sup>2</sup>, minimální procento plochy zeleně 50%, zastavěné a zpevněné plochy max. 150 m<sup>2</sup>
- nepropustné zpevněné plochy budou omezeny na minimum, aby byla zachována dostatečná plocha zeleně pro vsakování dešťových vod
- na obytných domech nebudou navrhovány ploché střechy
- obytné domy budou mít max. dvě obytná podlaží, z nichž jedno bude podkrovní
- výška hřebene střechy bude max. 9 m nad patou uliční fasády
- obytné domy jsou min. 3m od chodníků /oplocení/
- obytné domy v rozvojové lok. 13 jsou od navržené průjezdové trasy vzdáleny min. 8 m.

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10. 11. 2009



- v každé zahradě bude vysazen alespoň jeden vysokokmen na 250 m<sup>2</sup> plochy zahrady
- domácí zvířata budou chována v omezeném množství (ne chovy psů a pod.)

Pro rozvojové lokality 1, 4, 7, 13 musí být před projektovou přípravou jednotlivých objektů zpracována podrobná územní dokumentace, která bude řešit (kromě obsahu stanoveného vyhláškou 377/92 Sb.) :

- komunikační uspořádání s vazbou na zastavěnou část obce, pěší prostupnost, vazbu na obec, krajinu i počítat s možností vazby na další rozvoj obce v budoucnosti.,
- postup zástavby vzhledem na stávající obec,
- dodržení ploch ÚSES, veřejné zeleně a ochranné zeleně /šířka min. 15 m/
- inženýrské sítě dostatečně dimenzované ve vazbě na celek obce,
- kromě kanalizační sítě bude pro každou lokalitu individuálně podle svažitosti terénu řešeno vsakování, nebo zdržení přívalových vod,
- u lokalit 7 a 13 podél VTL plynu bude se Středočeskou plynárenskou a.s. v Kladně předem potvrzena možnost sjednaná při zpracování ÚPn, t.j. umístění plotů 10 m od VTL, to je do bezpečnostního pásma. Pro stavby objektů musí být bezpečnostní pásmo 20 + 20 m dodrženo, ochranné pásmo VTL 4 + 4 m bude dodrženo vždy.

## (2) BS - smíšená zóna bydlení s nerušícími provozy

### Určené využití :

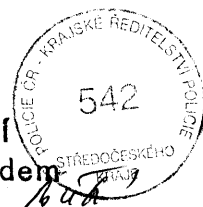
- stavby pro bydlení pro 1 až 2 rodiny
- obchodní zařízení
- drobná výroba a služby, které neruší bydlení
- zahradnictví
- chov domácího zvířectva v omezeném množství
- zeleň (park zámku bude využit i pro pěší veřejnost v daném časovém režimu)

### Přípustné využití :

- rekreační využití obytných domů
- plochy pro sport
- ubytovací a stravovací zařízení
- provozovny, výroba nerušící bydlení
- servisní služby
- parkoviště - pro vozidla zákazníků a zásobování musí provozovatel řešit na vlastním pozemku
- izolační a veřejná zeleň
- nutné technické vybavení
- komunikace pěší, vozidlové, parkoviště aut

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10.11.2009



Nepřípustné využití

- nebudou povolována provizoria
- rozsáhlá výrobní a skladová činnost, dopravní zařízení narušující živ. prostředí nad únosnou míru - způsobený hluk nesmí přesáhnout od 6ti do 22 hod. ekvivalentní hladinu hluku 50 dB a od 22 hod do 6ti hod. 40 dB.
- stavby pro zemědělskou výrobu a velkochovy.
- zřizování autokempů a tábořišť

Zásady architektonického a prostorového uspořádání

- využití zámku včetně hospodářských stavení a navržené stavební úpravy musí být konzultovány s orgány památkové péče, aby bylo zachováno i památkově chráněné prostředí obce
- úpravy objektů chráněných, nebo v zájmu památkové péče budou s tímto orgánem projednány
- při rekonstrukci objektů v historickém jádru obce bude zachováno, ev. i doplněno architektonické tvarosloví (římsy, ostění, portály)
- střechy v historickém jádru obce budou z pálené krytiny
- provozovny v jádru původní vesnice musí být vestavěny do stávajících hospodářských objektů, nebo zachovat jejich tvar
- obytné domy v rozvojových lokalitách budou mít max. dvě obytná podlaží, z nichž jedno bude podkrovní
- výška hřebene střechy bude max. 9 m nad patou uliční fasády
- obytné domy jsou min. 3 m od chodníků (oplocení)
- potřebu parkování vozidel zákazníků a zásobování musí provozovatel řešit na pozemku provozovny
- nově navržené provozní objekty budou max. 12 m dlouhé, s jedním provozním podlažím, ev. s využitím podkroví, budou mít šikmou střechu pod min. úhlem 30°.
- netektonické přístavby nebudou povoleny ani mimo historické jádro obce
- při pořizování chovu domácích zvířat musí být stanoveno pásmo hygienické ochrany a toto nesmí zasahovat na pozemky sousedů
- jednotlivé pozemky v rozvojových lokalitách, na kterých bude provozovna, budou mít min 900 m<sup>2</sup>, plocha staveb a ploch využívaných pro podnikání max. 30 %, minimální procento zeleně 70 %
- v každé zahradě bude vysazen alespoň jeden vysokokmen na 250 m<sup>2</sup> plochy zahrady
- nepropustné zpevněné plochy budou omezeny na minimum, aby byla zachována dostatečná plocha zeleně pro vsakování dešťových vod

Pro rozvojové lokality 2, 3 a 6 musí být před projektovou přípravou jednotlivých objektů zpracována podrobná územní dokumentace, která bude řešit (kromě obsahu stanoveného vyhláškou 377/92 Sb.):

- komunikační uspořádání s vazbou na zastavěnou část obce, pěší prostupnost, vazbu na obec, krajinu i počítat s možností vazby na další rozvoj obce v budoucnosti.,
- postup zástavby vzhledem na stávající obec,

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10. 11. 2009



- dodržení ploch ÚSES, veřejné zeleně a ochranné zeleně /šířka min. 15 m/
- inženýrské sítě dostatečně dimenzované ve vazbě na celek obce,
- kromě kanalizační sítě bude pro každou lokalitu individuálně podle svažitosti terénu řešeno vsakování, nebo zdržení přívalových vod,
- u lokality 2 podél VTL plynu bude se Středočeskou plynárenskou a.s. v Kladně předem potvrzena možnost sjednaná při zpracování ÚPn, t.j. umístění plotů 10 m od VTL, to je do bezpečnostního pásma. Pro stavby objektů musí být bezpečnostní pásmo 20 + 20 m dodrženo, ochranné pásmo VTL 4 + 4 m bude dodrženo vždy.

### (3) PA - Výroba, sklady, výrobní služby

#### Určené využití :

- výrobní a skladové areály
- zařízení tech. vybaveností
- organizovaná skládka odpadu (PHO 500 m)
- jímací zařízení bioplynu,
- druhotné zpracování odpadu
- servisní služby
- zahradnictví
- ochranná zeleň podle odborně zpracovaného projektu
- na plochách s ukončeným provozem prováděna rekultivace

#### Přípustné využití :

- parkoviště
- hromadné garáže
- administrativa
- stravovací zařízení

#### Nepřípustné využití :

- respektovat PHO organizované skládky odpadu 500 m
- bydlení, vyjma služebních a pohotovostních bytů
- zařízení občanské vybavenosti, sportoviště, školská zařízení
- činnosti zhoršující životní prostředí nad přípustnou míru

#### Zásady architektonického a prostorvého uspořádání

- vzhledem ke krajinářsky důležité poloze navržených ploch pro PA je nutné studii zástavby a terénních úprav zpracovat se zákresem do panoramatické fotografie
- zeleň na jednotlivých pozemcích PA, včetně ochranné, musí být min. na 50% plochy.

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem



10. 11. 2009

**(4) S - stavby a plochy pro sport**Určené využití :

- plochy pro sportovní činnost, stavby pro sportovní činnost, zeleň

Přípustné využití :

- parkování aut na vymezené ploše
- drobné služby pro občerstvení

Nepřípustné využití :

- jakákoliv další činnost

**(5) L - lesy**

- plochy zahrnuté do metodické péče Českých lesů, mající tedy ze zákona ochranu včetně pásma 50 m

**(6) Z - zeleň přírodního charakteru**Určené využití :

- louky
- přírodní porosty různé výšky
- ochranné pásy zeleně kolem rozvojových lokalit

Přípustné využití

- na loukách pastevectví

Nepřípustné využití

- využití jako pole
- využití k zástavbě

**(7) ZP - zeleň parková**

(park zámku, veřejná zeleň stávající, veřejná zeleň v rozvojových lokalitách)

Určené využití

- využití veřejné zeleně je pobytové a prostorotvorné

Přípustné využití

- využití parku veřejností podle časového rozvrhu

Nepřípustné využití

- pobyt spojený se zásahy do zeleně

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10.11.2009





**(8) ZA - zahrady**Určené využití

- pěstování ovoce a zeleniny
- udržovaná zeleň
- individuální rekreace
- rekreační objekty udržovat v původně povolených rozměrech

Přípustné využití

- zahrady sousedící se stávající souvislou zástavbou je možné doplnit objekty odpovídajícími BS - bydlení s nerušícími provozy, za předpokladu souhlasného stanoviska z hlediska ochrany přírody
- pořízení studní a zavedení vodovodu
- rekreační objekty je možné přestavět na objekty pro trvalé bydlení, pokud jsou na dostatečně velké parcele, jsou za každého počasí přístupné bez nároků na zřízení komunikace (odvoz odpadu) a je možnost napojení na IS.

Nepřípustné využití

- na zahradách nesousedících se stávající souvislou zástavbou nepovolovat stavbu objektů
- nepovolovat žádná provizoria
- hospodařit pouze způsobem v souladu se zájmy přírody a krajiny

**(9) ZŠ - zahradnictví, školkařství**Určené využití

- odborné pěstování sazenic a stromů pro výsadby
- na obvodech ploch školek vysázené pásy ochranné zeleně

Přípustné využití

- provozní objekty venkovského charakteru

Nepřípustné využití

- provizorní provozní objekty
- provozní objekty na více než 25% ploch

**(10) Drobná zemědělská výroba**Určené využití

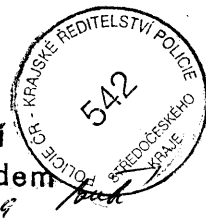
- bydlení
- drobná živočišná výroba
- uskladnění zemědělské techniky
- sklad zemědělských produktů

Přípustné využití

- parametry hluku jako v BS - bydlení s nerušícími provozy

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10.11.2009



- místo, množství a druh chovaných zvířat musí splňovat podmínku odpovídající rozsahu PHO na vlastním pozemku

#### Nepřípustné využití

- nad rámec přípustného využití

#### Zásady architektonického a prostorového uspořádání

- objekty budou se sedlovou střechou, pálenou krytinou
- nebudou povolována provizoria

### **(11) ZOR - zeleň ochranná smíšená**

#### Určené využití

- zeleň různého vzrůstu, odborně navržena
- zeleň protierozní
- zeleň krajinnotvorná

#### Přípustné využití

- upřesnění lokalizace s pozemkovými úpravami

#### Nepřípustné využití

- obhospodařování jako pole - orbou

### **(12) ZOL - zeleň ochranná lesní**

#### Určené využití

- les - sloužící jako zeleň ochranná (skládka)
- zeleň protierozní
- zeleň krajinnotvorná

#### Přípustné využití

- zahrnutí do ploch s hospodařením jako les

#### Nepřípustné využití

- jako pole

### **(13) prvky územních systémů ekologické stability (ÚSES)**

#### **BC - biocentra, BK - biokoridory**

- stavební uzávěra pro nové stavby
- zákaz rekonstrukce stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení standardu s výjimkou opatření šetřících ŽP (ČOV, topný systém)
- omezení turistické činnosti a sportovních aktivit

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10.11.2009 16u h



- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin
- revitalizace vodních toků, aby plnily co největší měrou funkce ekologické
- uživatelé a vlastníci se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného ÚSES

#### **(14) ZPF - zemědělský půdní fond**

##### Určené využití

- zemědělská prvovýroba
- pastevectví

##### Přípustné využití

- nejnnutnější provozní objekty sloužící zemědělské prvovýrobě

##### Nepřípustné využití

- výstavba provozních areálů

##### Zásady architektonického a prostorového uspořádání

- eventuelní objekty budou zemědělského charakteru s převahou střešních ploch

#### **(15) V - vodní plochy**

##### Určené využití

- podle stávajícího využití (vodní toky)
- podle návrhu ÚPNSÚ - koupaliště

##### Přípustné využití

- vodní toky podle vlastních předpisů
- koupaliště - k rekreačním účelům

##### Nepřípustné využití

- koupaliště - k chovu ryb

#### **(16) komunikace**

##### Určené využití

- plochy sloužící dopravě
- plocha komunikace
- svahy, násypy, zářezy se zelení
- parkovací a odstavné plochy

##### Přípustné využití

- instalace reklamních panelů

##### Nepřípustné využití

- objekty a zařízení nesouvisející s provozem na komunikaci

Fotokopie souhlasí  
s původním dokladem

10. 11. 2009

