



HOSTOUŇ

ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU PO ZMĚNÁCH Č.1–7

TEXT VÝROK PRO SLOUČENÉ SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu bude vydávat:	Zastupitelstvo obce Hostouň
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martin Krátký, starosta
Otisk úředního razítka:	
Zpracovatel:	Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt spolupráce Ing. arch. M. Tunková, autorizovaný architekt, Ing. D. Franke, Ph. D.
Otisk elektronického autorizačního razítka:	
Datum zpracování	8/2026

A	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
B	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE.....	4
C	URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
C.1	VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN.....	4
C.2	PLOCHY ZASTAVITELNÉ.....	4
C.3	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	4
C.4	BYDLENÍ	4
C.5	REKREACE	4
C.6	VÝROBA.....	4
C.7	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	4
D	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
D.1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	4
D.2	DOPRAVA	4
	<i>Komunikace pozemní</i>	<i>4</i>
	<i>Železniční doprava.....</i>	<i>5</i>
	<i>Letecká doprava.....</i>	<i>5</i>
D.3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	5
	<i>Vodní hospodářství.....</i>	<i>5</i>
	<i>Hospodaření s dešťovými vodami</i>	<i>5</i>
	<i>Zásobování plynem a teplem</i>	<i>5</i>
	<i>Zásobování elektrickou energií.....</i>	<i>5</i>
	<i>Spojové vedení.....</i>	<i>5</i>
D.4	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	5
D.5	HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
E	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	5
	<i>Ochrana krajinného rázu.....</i>	<i>5</i>
	<i>Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa</i>	<i>5</i>
	<i>Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů</i>	<i>5</i>
	<i>Navážky a staré zátěže v území.....</i>	<i>6</i>
F	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	6
F.1	STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	6
	<i>Plochy zeleně (Z).....</i>	<i>6</i>
	ZU ZELENĚ VŠEOBECNÁ	6
	VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	6
G	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	7
G.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	7
G.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	7
G.3	PLOCHY ASANACÍ.....	7
H	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	7
I	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	7
J	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	7
K	VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, NEBO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	7
L	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	7
L.1	STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH	7

L.2	STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V PLOCHÁCH RZV	8
	VD 8	
M	STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTÍ ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	8
N	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPRP A POČTU VÝKRESŮ PO ZMĚNÁCH Č.1–8.....	8

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území (ZÚ) obce je vymezeno dle § 117 zákona č. 283/2021 Sb. k datu 8/2026 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Hostouň. Změna č.8 (dále též Z8) v návrhu zastavěné území nemění.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

Koncepce rozvoje se po změně č. Z8 mění. Změna využití území v Z8 představuje změnu využití na bydlení v RD na plochu výroby a tím i změnu charakteru území.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Ochrana a rozvoj urbanistických hodnot se změnou č.8 nemění.

C.1 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

Změna č.8 mění koncepci využití pravého břehu Dobrovízského potoka, kde se budoucí charakter bydlení v RD ve stráni nad údolní nivou změni na využití pro drobnou výrobu a sklady. Jedná se o využití, které je obdobné na sousedních plochách.

C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Část zastavitelné plochy Z.1 se změnou č.8 mění vymezením a změnou využití.

C.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy v krajině jsou v řešeném území změny č. Z8 oproti úplnému znění ÚPRP po změnách č. 1–7 měněny – rozšiřuje se plocha pravého břehu Dobrovízského potoka o plochu K. 14.

Kód ve výkrese č.1	Popis
K.14	Svahy pravého břehu údolí Dobrovízského potoka doprovázející regionální biokoridor

C.4 BYDLENÍ

Plochy stanovené pro bydlení se změnou č.8 mění. Ruší se plocha BX.d.

C.5 REKREACE

Plochy ani koncepce rekreace se ve změně č.8 nemění.

C.6 VÝROBA

Ve změně č. Z8 je změněna zastavitelná plocha BX. d (ozn. ve výkrese č.1) Z.1 účinného ÚPRP na plochu výroby a skladování – **VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY**. Tato plocha svým využitím naváže na sousední zastavitelnou plochu výroby lehké a na zastavitelnou plochu SV smíšené obytné venkovské.

C.7 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy ani koncepce systému sídelní zeleně se ve změně č.8 nemění.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Plochy ani koncepce občanského vybavení se ve změně č.8 nemění.

D.2 DOPRAVA

KOMUNIKACE POZEMNÍ

Plochy ani koncepce systému pozemních komunikací se ve změně č.8 nemění.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Plochy ani koncepce železniční dopravy se ve změně č.8 nemění.

LETECKÁ DOPRAVA

Plochy, limity ani koncepce letecké dopravy se ve změně č.8 nemění.

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Všechny plochy změn ÚPRP jsou podmíněny realizací napojení na obecní vodovod a společnou kanalizaci s dostatečnými kapacitami ČOV a vodního zdroje. (Dostatečnost kapacit tech. infrastruktury bude předmětem následných projektů). Dále u těchto ploch musí být vyřešeno nakládání s dešťovými vodami.
- II. V nových rozvojových plochách bude budována výhradně oddílná kanalizace.

HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Lokalita Z.1 vymezená ve změně č.8 – plocha **VD** je podmíněna realizací systému centrální dešťové kanalizace zaústěné do Dobrovízského potoka s akumulací nádrží opatřené přepadem do zmíněné kanalizace.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Plochy ani koncepce zásobování se ve změně č.8 nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Plochy ani koncepce zásobování se ve změně č.8 nemění.

SPOJOVÉ VEDENÍ

Plochy ani koncepce spojové infrastruktury se ve změně č.8 nemění.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy ani koncepce veřejných prostranství se ve změně č.8 nemění.

D.5 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Parametry hygieny žp se ve změně č.8 nemění.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je dokumentována v samostatném výkrese č.4 v měřítku 1: 5000.

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

Ve změně č.Z8 je prověřen a navržen charakter zástavby tak, aby v místě nenarušoval krajinný ráz údolí Dobrovízského potoka. Byla stanovena max. výška zástavby 11 m, která nevybočuje z charakteru blízkých staveb v průmyslové zóně. Zástavba se neuplatňuje v dalekých pohledech ani ze zástavby a ulic levého břehu. Plocha je obklopena zelení. Viz příloha č.1 odůvodnění Z8.

KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

Plochy ani koncepce ochrany ZPF a lesního fondu se ve změně č.8 nemění.

KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území obce se tyto limity nevyskytují.

NAVÁŽKY A STARÉ ZÁTĚŽE V ÚZEMÍ

V zastavitelné ploše Z.1 (E) – označení ve výkrese č.1- pro drobnou výrobu a sklady se vyskytuje navážka¹ – limit území (vymezena v koordinačním výkrese „STARÁ ZÁTĚŽ ÚZEMÍ A KONTAMINOVANÁ PLOCHA“, jev ÚAP č. 52), ID Lokality 3459004. Potenciální riziko je:

- a) průsak srážkové vody a výtok kontaminované vody²
- b) způsob zakládání případných staveb.

Podmínkou pro konkrétní využití plochy a výstavbu je bezpečné založení jednotlivých staveb dle doplňkového inženýrskogeologického průzkumu, vrtů pro rozbor navážky a systém centrální dešťové kanalizace zaústěné do Dobrovízského potoka.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(TZV. REGULATIVY)

F.1 STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Prvky náležející regulačnímu plánu jsou zeleně  podbarveny. Plochy ve změně č. Z8 nemění regulativy účinného ÚPRP po změnách č. 1-7, využívá následující regulativy:

PLOCHY ZELENĚ (Z)

ZU ZELENĚ VŠEOBECNÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Nelesní vegetace doprovázející zejména liniové stavby v sídle a v krajině (doprovodná zeleň), má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou a estetickou, biologickou, hygienickou a ekologickou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Plochy pro sport bez staveb.
- II. Pěší cesty, cyklistické komunikace, účelové komunikace.
- III. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče.
- IV. Les.
- V. Protierozní opatření.
- VI. Technická a dopravní infrastruktura.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Technická infrastruktura, která by ohrožovala hlavní využití a bránila souvislé výsadbě stromového patra.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Vždy umístit stavby, zařízení nebo opatření, které budou chránit vegetaci v ploše před negativními vlivy solení dopravních ploch.
- II. Doporučená šířka parcely doprovodné zeleně min. 4 m.

VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území je určeno pro činnosti poskytující služby obyvatelstvu nebo zemědělskou výrobu, nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň na venkově.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

¹ Mohutné skládkové těleso budované navážkami s nízkou propustností geologických vrstev a s riziky spojenými se zasakováním (zdroj Inženýrskogeologický průzkum pro plánovanou zástavbu a geologický průzkum pro vsakování srážkových vod – SG-Geosan s. r. o. 2024)

² Zdroj informace SEKM3 – „Systém evidence kontaminovaných míst“ a jedná se o systém zřízený Ministerstvem životního prostředí ČR pro evidenci, sledování a posuzování priorit kontaminovaných resp. potenciálně kontaminovaných míst a lokalit s řešenou ekologickou újmou

- I. Související dopravní a technická infrastruktura.
- II. Maloobjemová a malosériová výrobní činnost.
- III. Zemědělská a lesní výrobní činnost (popř. výrobní průmyslová činnost a služby); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- IV. Byt pro správce nebo majitele staveb a zařízení hlavního využití plochy
- V. Zeleň ochranná a izolační.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Max. výška nových staveb do 11 m nad terén.
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.
- III. Plocha na p.č. 173/2, 3 je podmíněna realizací systému centrální dešťové kanalizace zaústěné do Dobrovízského potoka s akumulační nádrží opatřené přepadem do zmíněné kanalizace. Podmínkou pro konkrétní využití této plochy VD v zastavitelné ploše Z1 a výstavbu je bezpečné založení jednotlivých staveb dle doplňkového inženýrskogeologického průzkumu a případné vrty pro rozbor navážky.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy VPO se ve změně č. Z8 nemění.

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Plochy VPS se ve změně č. Z8 nemění.

G.3 PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanací se ve změně č.8 nemění.

H STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

ÚPRP nevymezuje kompenzační opatření.

I VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve výkrese č. 1 Výkres základního členění a č.2 Hlavní výkres – plochami zastavitelnými ozn. Z.x; v Z8 se mění zmenšením o svahovou část pozemku.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy územních rezerv se ve změně č.7 nemění.

K VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, NEBO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Z8 ÚPRP nevymezuje plochy podmíněné zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.

L STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

L.1 STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

Plochy provádění pořadí změn v ZP se ve změně č. Z8 nemění.

L.2 STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V PLOCHÁCH RZV

index v Hlavním výkrese a etapizace v nich stanovená:

VD

- A. Podmínkou pro využití plochy VD v zastavitelné ploše Z.1 je realizace systému centrální dešťové kanalizace zaústěné do Dobrovízského potoka s akumulací nádrží opatřené přepadem do zmíněné kanalizace.
- B. Podmínkou pro konkrétní využití plochy VD v zastavitelné ploše Z1 a výstavbu je bezpečné založení jednotlivých staveb dle doplňkového inženýrskogeologického průzkumu a případné vrtů pro rozbor navážky.

M STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTÍ ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- I. Prvky regulačního plánu se ve Z8 nemění, upřesňuje se podmínka prostorového uspořádání specifickými požadavky na vybrané plochy označené parcelními čísly.
- II. Prvky náležející regulačnímu plánu jsou barevně podbarveny a jsou stanoveny v těchto plochách RZV:

Index ploch RZV	Název ploch RZV	Uspořádání prvků RP v podmínkách prostorového využití (číslo odstavce)
VD	VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	I., IV.

N ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPRP A POČTU VÝKRESŮ PO ZMĚNÁCH Č.1–8

Z8 ÚPRP po změnách č.1-8, text výrokové části, obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části.

Grafická část výrokové části obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1:5 000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1:5 000
výkres č.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací se nemění oproti účinnému ÚPRP.	
výkres č. 4	Koncepce uspořádání krajiny	1:5 000
výkres č. 5	Koncepce veřejné infrastruktury	1:5 000

Součástí dokumentace změny č.Z8 je Koordinační výkres č.6, který náleží do odůvodnění 1 :5 000.