



HOSTOUŇ

ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU PO ZMĚNÁCH Č.1 - 6

TEXT VÝROK

Záznam o účinnosti	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Hostouň
Datum nabytí účinnosti změny č.6:	
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	8/2025

A	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE	5
C	URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	5
C.1	VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN	5
C.2	PLOCHY ZASTAVITELNÉ	5
C.3	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	7
C.4	BYDLENÍ	7
C.5	REKREACE	7
C.6	VÝROBA	8
C.7	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	8
D	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
D.1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	8
D.2	DOPRAVA	9
	<i>Komunikace pozemní</i>	<i>9</i>
	<i>Železniční doprava</i>	<i>9</i>
	<i>Letecká doprava</i>	<i>9</i>
D.3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	10
	<i>Vodní hospodářství</i>	<i>10</i>
	<i>Hospodaření s dešťovými vodami</i>	<i>11</i>
	<i>Zásobování plynem a teplem</i>	<i>12</i>
	<i>Zásobování elektrickou energií</i>	<i>12</i>
	<i>Spojové vedení</i>	<i>12</i>
D.4	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	12
E	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	12
	<i>Plocha rekonstrukce dopravní infrastruktury v krajině</i>	<i>12</i>
	<i>Plochy rekultivačních zásahů v krajině</i>	<i>12</i>
	<i>Zelená infrastruktura</i>	<i>13</i>
	<i>Koncepce vodního režimu v krajině</i>	<i>14</i>
F	HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	15
G	KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA	15
H	KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ	15
H.1	NAVÁŽKY A STARÉ ZÁTĚŽE V ÚZEMÍ	15
I	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	15
I.1	ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	15
	<i>Hlavní využití</i>	<i>15</i>
	<i>Přípustné, popř. nepřípustné a podmíněčně přípustné využití území</i>	<i>16</i>
	<i>Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	<i>16</i>
	<i>Definice pojmů</i>	<i>17</i>
I.2	STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	19

Plochy bydlení (B)	19
BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	19
BH BYDLENÍ HROMADNÉ	19
BX.o BYDLENÍ VENKOVSKÉ S OMEZENÍM	20
BX.d BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ U DOBROVÍZE	21
BX.h BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ U HŘBITOVA	21
BX.v BYDLENÍ VENKOVSKÉ V HISTORICKÉ ZÁSTAVBĚ	22
Plochy rekreace (R)	23
RU REKREACE VŠEOBECNÁ	23
Plochy občanského vybavení (O)	23
OU OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ	23
OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	23
OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	24
OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY	24
Plochy veřejných prostranství (P)	25
PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	25
Plochy zeleně (Z)	25
ZU ZELEŇ VŠEOBECNÁ	25
ZP ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ	26
ZZ ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ	26
ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	27
Plochy smíšené obytné (S)	27
SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	27
SC SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ	28
Plochy dopravní infrastruktury (D)	28
DS DOPRAVA SILNIČNÍ	28
DD DOPRAVA DRÁŽNÍ	29
DX DOPRAVNÍ PLOCHA	29
DX.m DOPRAVA JINÁ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE	29
DX.u DOPRAVA JINÁ – ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	30
Plochy technické infrastruktury (T)	30
TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	30
Plochy výroby a skladování (V)	30
VU VÝROBA VŠEOBECNÁ	30
VL VÝROBA LEHKÁ	31
VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	31
VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ	32
Plochy vodní a vodohospodářské (W)	32
WT PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ	32
WHPLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ	32
Plochy zemědělské (A)	32
AP ORNÁ PŮDA	32
AL TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	33
Plochy lesní (L)	33
LU PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ	33
LX.ip INTERAKČNÍ PRVEK NA LESNÍ PŮDĚ	34
Plochy přírodní (N)	34
NU PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ	34
§29 Plochy smíšené nezastavěného území (M)	35
MX.ip SMÍŠENÉ KRAJINNÉ JINÉ– interakční prvek	35
J VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	36
J.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	36
J.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	36
J.3 PLOCHY ASANACÍ	37

K	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	37
L	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ.....	37
M	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	37
N	VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, NEBO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	38
O	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	38
O.1	STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH	38
O.2	STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V PLOCHÁCH RZV	39
	BI , BH, BX.o.....	39
	BX.d	39
	BX.h	39
	OU	39
	OK	39
	VL	39
	VU	40
	DX	40
P	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPRP A POČTU VÝKRESŮ PO ZMĚNÁCH Č.1 - 6	40

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území (ZÚ) obce je vymezeno dle § 117 zákona č. 283/2021 Sb. k datu 8/2025 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Hostouň.
- II. Do zastavěného území je zahrnut intravilán a zastavěné stavební pozemky vně intravilánu vč. stavebních proluk a pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.
- III. Při aktualizaci pro změnu č.3 byla změněna 2 místa:
 - p.č. 179/2 bude vyjmuto ze zastavěného území, stavby na parcele nejsou zkolaudovány
 - lokalita U Tvrze je realizovaná, dochází k upřesnění ZÚ
- IV. Při aktualizaci ÚP změnou č.5 byla změněna místa ZÚ, která jsou v současné době již zastavěná.
- V. Při aktualizaci ÚPRP změnou č. 6 (dále též Z6) byla změněna místa ZÚ, která jsou k datu aktuálního podkladu KM již zastavěná.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

- I. Obec Hostouň se nachází v rozvojové oblasti OB1 – rozvojová oblast republikové úrovně.
- II. Rozvoj obce je vhodný pro komplexní rozvoj všech funkcí (pro bydlení, občanské vybavení, drobné plochy výroby a služeb).
- III. Koncepce je založena na rozvoji ploch navazujících na zastavěné území obce. Dosud nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány podmínkami využití území tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby, ale mohly být využity stávající volné parcely.
- IV. Ochrana hodnot vychází z koncepce ochrany a obnovy urbanistických hodnot v obci – tj. zejména hodnot původní venkovské zástavby, ochrany veřejných prostorů a veřejné zeleně.
- V. Obec je stabilizována v plošném uspořádání kompaktního sídla.
- VI. Krajinný prostor – údolí Dobrovízského potoka jižně od obce je chráněno z důvodu zachování krajinného rázu, ÚSES a dalších prvků ochrany přírody (údolní niva) stanovením podmínek pro využití ploch.
- VII. Krajinný prostor na toku Sulovického potoka je navržen částečně k rekonstrukci nezastavěného území, zejména vymezením lokálního ÚSES vč. interakčních prvků a stanovením ploch zeleně významné pro zachování a obnovu místa krajinného rázu, dálkových pohledů, ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině v souladu s ochranou EVL Zákolanského potoka.
- VIII. Koncepce rozvoje se po změně č. Z6 nemění

C URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

C.1 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

- I. Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve výkrese základního členění.
- II. Zastavitelné plochy jsou v následujícím tabelárním přehledu
- III. Změna č.6 mění způsob využití vybraných ploch – viz kpt. F.1 a odůvodnění
- IV. Celé území obce je zhotoveno v jednotném standardu v rozlišení na stav a návrh.
- V. Změny v krajině jsou plochy vymezené ve výkrese základního členění. Návrh využití je patrný z výkresu hlavního.

C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Zastavitelné plochy se změnou č.6 nemění. Mění se kódy ZP (Z), označení ploch, které jsou podmíněny etapizací (E) a dále jsou označeny části územního plánu s prvky regulačního plánu (U) – ve výkrese základního členění území č.1

Kód ve výkrese č.1	Popis
Z.1	Doplnění rozvojové plochy ÚP
Z.2	Doplnění zástavby pro bydlení na konci ZÚ.
Z.3	Rozvojová plocha bydlení; doplnění zástavby u stávající komunikace. Obslužná komunikace musí splňovat šířkové parametry pro místní komunikaci.
Z.4	Postupně doplňovaná zástavba bydlení změnou ze zahrádkové osady.
Z.5	Plocha pro bydlení, která navazuje na stávající výstavbu vč. doplnění místní komunikace s doprovodnou zelení.
Z.6	Doplnění plochy pro bydlení v ZÚ
Z.7	Plocha pro bydlení a pro cestu která zajistí zvýšení průchodnosti krajiny
Z.8	Plocha pro bydlení a pro cestu která zajistí zvýšení průchodnosti krajiny
Z.9	Plocha pro bydlení vč. doplnění komunikace, která naváže na stávající strukturu sítě místních komunikací.
Z.10	Doplnění cestní sítě pro zvýšení průchodnosti krajině bezprostředně navazující na bytovou zástavbu
Z.11	Plocha pro rozšíření ČOV a popř. doprovodných činností komunálního charakteru
Z.12	Doplnění plochy bydlení v proluce ZÚ.
Z.13	Plocha pro bydlení s dořešením dopravní obsluhy, která naváže na stávající strukturu sítě místních komunikací.
Z.14	Doplnění ploch bydlení v prolukách u stávající cesty. Tato obslužná komunikace musí splňovat šířkové parametry pro místní komunikaci.
Z.15	Doplnění zástavby pro bydlení s průchodem přes Sulovický potok pro chodce a cyklisty. Doplnění proluk v zastavěném území.
Z.16	Plocha pro bydlení s dořešením průjezdné dopravní obsluhy, která naváže na stávající strukturu sítě místních komunikací. Doplnění proluky ZÚ.
Z.17	Plocha pro úpravu organizace dopravy do rozvojové plochy bydlení v nepřehledném místě; zlepšení rozhledových ploch.
Z.18	Doplnění zástavby zemědělského areálu
Z.19	Doplnění zástavby zemědělského areálu
Z.20	Dopravní plocha pro obsluhu sportovního zařízení
Z.21	Plocha pro chodník podél silnice pro přístup k vlakové zastávce a výrobně obslužné zóně v Dobrovízi.
Z.22	Plocha pro doplnění výrobně obslužné zóny v Pavlově na kterou bezprostředně navazuje.
Z.23	Plocha pro doplnění výrobně obslužné zóny v Pavlově na kterou bezprostředně navazuje.
Z.24	Doplnění zástavby pro bydlení u stávající cesty
Z.25	Plocha pro rozvoj občanského vybavení obce s doplněním místní průjezdné komunikace, která naváže na stávající strukturu dopravy
Z.26	Doplnění plochy bydlení u stávající místní komunikace.
Z.26_1	Plocha pro smíšené území a bydlení, úprava regulativu v Z6

C.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy v krajině nejsou v Z6 měněny. Jsou aktualizovány cesty v krajině dle aktuální KM vč. jejich návazností. V jednotném standardu mají změny v krajině kódy K.x

Kód ve výkrese č.1	Popis
K.1	Částečně nefunkční až zcela nefunkční část regionálního ÚSES
K.2	Návrh RBC ÚSES, částečně funkční
K.3	Návrh LBK zcela nebo částečně v místech nefunkční
K.4	Návrh LBK zcela nebo částečně v místech nefunkční; plochy s retenční a přírodní funkcí nivních půd. Krajinový okrsek P ¹ .
K.5	Plocha vymezená pro trvalé travní porosty s funkcí retenční, protierozní a přírodní - možná obnova nivního společenstva
K.6	Plochy vymezené pro trvalé travní porosty s funkcí retenční, protierozní a přírodní - možná obnova nivního společenstva
K.7	Návrh lokálního ÚSES částečně funkční vč. interakčního prvku
K.8	Doprovodná zeleň místní komunikace
K.9	Doprovodná zeleň a obnova interakčního prvku u komunikace.
K.10	Obnova cesty pro zlepšení průchodnosti krajiny
K.11	Návrh doprovodné zeleně u silnice.
K.12	Návrh na zařazení lesa do interakčního prvku se specifickou funkcí větrolamů
K.13	Pás doprovodné zeleně s funkcí ochrannou a se specifickou funkcí větrolamu

- I. V krajině je stanovena vybraná doprovodná zeleň a lesy (větrolamy) jako interakční prvek ÚSES

C.4 BYDLENÍ

- I. Urbanistické hodnoty jsou chráněny podmínkami využití v historickém centru obce. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví. V krajině navrženými, nebo stabilizovanými plochami doprovodné zeleně, retenčními opatřeními a ochranou údolní nivy.
- II. Koncepce je založena na rozvoji ploch navazujících na zastavěné území. Dosud nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány podmínkami využití území tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby, ale mohly být využity stávající volné parcely.
- III. V rozvojových lokalitách většího rozsahu se stanovuje využití pro RD na 1 bytovou jednotku.

C.5 REKREACE

- I. Na území obce jsou navrženy plochy ke zvýšení retenční schopnosti krajiny. Pokud bude realizováno akumulační opatření, budou plochy rekreačně využitelné, zejména k rybolovu.
- II. Prostupnost území mimo silnice pro turistiku: je navržena stabilizace účelových komunikací. Obec nepatří k rekreační oblasti, ale její území je využíváno pro procházky, turistiku a cykloturistiku. Proto ÚP navrhuje ucelenou síť v krajině ke stabilizaci a rozvoji jako hodnotu tohoto zemědělsky orientovaného území.
- III. K plochám cest patří i koncepce bezbariérového spojení do průmyslové zóny v Dobrovízi. Je navržena nová účelová komunikace k areálu OV4 (označení v hlavním výkrese); zároveň jsou vyjmuty z hlavního výkresu návrhy 2 účelových komunikací, které v současnosti neexistují a nepředpokládá se jejich realizace.
- IV. K prostupnosti krajiny jsou provedeny úpravy komunikací pro chodce a cyklisty na východě zástavby
- V. V centru obce je stabilizována plocha pro sportovní aktivity a zařízení, která je dostačující pro sportovní aktivity v obci.

¹ ÚSK ORP KL 2019

- VI. V ploše brownfields západně od obce v odloučeném areálu je navrženo mj. sportovní využití v zastřešeném prostoru a popř. další aktivity s tím spojené.
- VII. Přípustné využití v BX.h je rodinná rekreace.

C.6 VÝROBA

- I. Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování (indexy VU, VL, SV, VD, VZ v hlavním výkrese).
- II. Plocha (s indexem Z.23) pro výrobu přímo navazuje na katastrální území obce Pavlov a bude napojena na silnici III.
- III. ÚPRP převzal z předchozí ÚPD obce rozvoj výroby na jihovýchodě obce, kde se území napojí na smíšené obslužné zóny na jihozápad od Dobrovíže. Reguluje se způsob využití na skladové hospodářství dle jednotného standardu na výrobu lehkou (index VL), které nezatěžuje rozvojové plochy bydlení hlukem a provozem z výrobní činnosti.
- IV. Ostatní výrobní plochy jsou stabilizovány ve svých stávajících plochách. Využití je regulováno podmínkami pro využití, prostorového uspořádání a dalšími podmínkami.
- V. V koncepci výroby se navrhuje využití v areálu brownfields v odloučeném areálu na využití občanské vybavení nadmístního významu.

C.7 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

- I. Vzhledem k místu krajinného rázu, exponovanosti sídla v dominantní poloze navrhuje územní plán prostorové regulativy jednotlivých funkčních ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách, omezující především výšku zástavby v sídle. Návrh je v souladu s ÚSK ORP Kladno.
- II. Územní plán navrhuje podél vybraných účelových komunikací a místních komunikací ve významných pohledových místech samostatnou plochu pro doprovodnou zeleň, která by měla dotvářet obraz sídla v krajině a celkovou koncepci uspořádání krajiny.
- III. V koncepci systému sídelní zeleně je navržena doprovodná zeleň účelových komunikací
- IV. V místech, kde je veřejným zájmem zachovat zahrady v zástavbě sídla, je navržena zahrada v obytné části ploch s indexem ZZ a ZO. Veřejným zájmem je ochrana lesa, retence dešťových vod a ochrana ploch pro rozliv s důrazem na obnovu krajinných prvků (KP) a VKP.
- V. Zeleň v sídle - významné hodnoty urbanistické koncepce jsou vyjádřeny návrhem ploch zeleně, ploch vodních a vodohospodářských, ploch s kódem AL, LX.ip, ploch přírodních a ploch smíšených krajinných.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- I. Územní plán stabilizuje plochy stávajícího občanského. S ohledem na rozsah navrhovaného rozvoje a stávající kapacity, ÚPRP nenavrhuje nové plochy pro školská zařízení a základní vybavení.
- II. Přípustné využití je možné v plochách bydlení související s občanským vybavením:
- Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)
 - Ve stavbách pro bydlení se v parteru povolují provozovny živností do 30 m² užitkové plochy. Případné parkování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách veřejného prostranství. Ostatní OV je možné v rámci regulativů rozvíjet v plochách bydlení a smíšeného území – viz regulativy.
- III. Je vymezeno nové využití plochy bývalého vojenského areálu na občanské vybavení komerční, které je nadmístního významu, s kódem OK v hlavním výkrese.

D.2 DOPRAVA

KOMUNIKACE POZEMNÍ

- I. Obec se nachází z pohledu širších vztahů na koridoru dálnice II. třídy D6 Praha – Karlovy Vary, 7 km od Prahy.
- II. Dálnice II. třídy D6 Praha – Karlovy Vary je vedena jižně od Hostouně. Sjezd do obce je řešen mimoúrovňovou křižovatkou mimo území obce.
- III. V zastavěném území sídel jsou silnice navrženy jako plochy dopravní infrastruktury s kódy DS, DX, DX.u, DX.m v hlavním výkrese.
- IV. Rozvojové plochy u Pavlova jsou podmíněny ve svém rozvoji obsluhou ze stávající silnice.
- V. Obslužná místní komunikace v ploše BX.h a její parametry jsou podmíněny rozšířením stávající komunikace o 2 m na každou stranu. Podmínka oddělení pozemku pro komunikaci a její vlastnictví obce platí u každé nové stavby nebo změny dokončené stavby.
- VI. Pěší propojení přes údolí Dobrovízského potoka je možné podél silnice III. třídy. Přes údolí, které je chráněnou lokalitou není navržena žádná komunikace.
- VII. Účelové komunikace slouží zemědělské a lesní výrobě. ÚPRP řeší prostupnost krajiny novými nebo obnovenými cestami. Nové cesty jsou vedeny tak, aby byly součástí protierozního opatření. Je vymezena nová komunikace k areálu občanského vybavení nadmístního významu (index OK) a zároveň jsou zrušeny 2 účelové komunikace, které se nepoužívají – jsou navraceny orné půdě. Jako součást areálu je vymezena dopravní plocha (kód DX) sloužící pro obsluhu OK.
- VIII. Prostupnost krajiny směrem na východ je navržena ke zlepšení bezpečnosti pro chodce vymezením účelové komunikace podél silnice do Dobrovíže uvnitř i vně zastavěného území.
- IX. Turistické cesty jsou stabilizované, ÚPRP navrhuje vhodnou síť cyklotras po stávajících a navrhovaných cestách doplněné plochou doprovodné zeleně
- X. Veřejná parkovací stání jsou k dispozici na veřejných prostranstvích v centru obce.
- XI. Do výrobně obslužné zóny v k. ú. Dobrovíz je navržena bezbariérová cesta pro pěší a cyklisty
- XII. Jako součást výrobní zóny Pavlov je vymezena dopravní a manipulační plocha navazující na komunikace a infrastrukturu Pavlova.
- XIII. V rámci změny č. 4 je vymezena plocha obratiště, plocha je napojena na dopravní infrastrukturu obce Dobrovíz a na navrhovanou místní obslužnou komunikaci na území obce Hostouň.
- XIV. Ochrana dopravních staveb a souborů na řešeném území:
 - Ochranná pásma silnic jsou stanovena platnými předpisy
 - Ochranné pásmo silnice III. třídy je 15 m od osy vozovky na obě strany mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
 - Ochranné pásmo dálnice II. třídy D6 je 100 m od osy vozovky na obě strany je mimo dosah zastavěného území a zastavitelných ploch

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

- I. Železnice je stabilizovaná ve své ploše.
- II. Ochranné pásmo železnice 60 m od osy krajní koleje.

LETECKÁ DOPRAVA

Do území zasahují ochranná pásma letiště Praha Ruzyně a letiště Vodochody, která jsou veřejným zájmem - viz limity území v odůvodnění. Celé území obce je v ochranných pásmech Ministerstva obrany

Areál OK není využitím určen pro činnosti s hlukovým limitem (např. bydlení, rozsáhlé zdravotnické, sociální, školské a vědecké areály). Území je hlavně určeno ke sportu a rekreaci. Nadlimitní hodnotou 60 dB hluku z leteckého provozu v denní době areál OK není zasažen².

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Obec Hostouň je z části zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, zbývající část zásobena pitnou vodou z domovních studní. Větší část obce je napojena na vodovod pro veřejnou potřebu. Přívod vody do obce je zajišťován z čerpací stanice Hostouň ležící na přírodním řadu VDJ Kopanina – VDJ Kožova Hora. Řídicím vodojemem je VDJ Kožova hora.
- II. V budoucnu se předpokládá dostavba místní vodovodní sítě tak, aby bylo umožněno připojení všech obyvatel. Odhadovaná délka nově navrhované vodovodní sítě je 3,8 km. Kapacita řadu DN 1 000/800 je dostačující.
- III. Zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní síť (viz koordinační výkres technické vybavenosti). Na vodovodní síť budou vysazeny požární hydranty dle následného projektu.
- IV. Lokalita bydlení BX.h bude do doby napojení na společnou vodovodní síť obce využívat vlastní studny.
- V. Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- VI. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní.
- VII. V obci je stávající mechanicko-biologická ČOV typu HYDROTECH o kapacitě 2050 EO. Realizace záměrů je možná za podmínky dostatečné kapacity ČOV Hostouň.
- VIII. Systém kanalizace do společné ČOV je postupně budován pro celé zastavěné území obce kromě odloučených lokalit (mlýny, zemědělský areál a plocha u Pavlova)
- IX. Podmínkou pro využití odloučených ploch je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod.
- X. Lokalita BX.h bude do doby napojení na kanalizační síť likvidovat splašky vyvážením z nepropustných jímek
- XI. Lokalita Z 20 (ozn. ve výkrese základního členění), dopravní a manipulační plocha DX nebude napojena na společnou vodovodní síť obce.
- XII. Lokalita Z.20 (ozn. ve výkrese základního členění), dopravní a manipulační plocha DX nebude napojena na splaškovou kanalizaci. Sousední lokalita OK (označení ve výkrese hlavním) bude napojena na stávající místní vodovodní řad vedený podél silnice III/0067 Hostouň – Pavlov; splaškové vody budou napojeny kanalizační přípojkou na řad Pavlov – Hostouň u silnice III/0067 do stávající ČOV Hostouň, jejíž stávající kapacita je pro napojení této rozvojové plochy dostačující a nevyvolá potřebu její intenzifikace.
- XIII. Všechny plochy změn ÚPRP jsou podmíněny realizací napojení na obecní vodovod a 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
- XIV. V nových rozvojových plochách bude budována výhradně oddílná kanalizace.
- XV. Podmínkou pro využití plochy VU a OK u katastrální hranice obce Pavlov je napojení na veřejný vodovod. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu VU z vlastního zdroje³.
- XVI. V celém správním území obce Hostouň není možné řešit likvidaci splaškových vod jejich odvodem individuálními ČOV do vodotečí.

² Dle veřejných podkladů – viz seznam v textu odůvodnění

³ Souhlas OŽP/3566/20-3, odbor životního prostředí – Vodoprávní úřad

HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- I. Dešťové vody se z malé části (2 km – tj. 30%) obce odvádějí dešťovou kanalizací a zbytek systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.
- II. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v údolních nivách, jako nezastavitelné území údolních společenstev – index Z3
- III. Na veřejném prostranství s obslužnou komunikací bude prověřena možnost zasakování a odtoku dešťových vod z komunikace a hospodaření s dešťovými vodami na zastavěných stavebních pozemcích tak, aby nedocházelo k jejich rychlému splavení do Zákolanského potoka.
- IV. Maximální množství vody z nově navržených komunikací je navrženo vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádaných, bez úprav zpevňující povrch betonovými nebo kamennými dlažbami, napojených na další systém příkopů.
- V. Koncepte likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelném území a v zastavěném území: Srážkové vody z řešeného území (z navržených komunikací a veřejných zpevněných ploch i z jednotlivých pozemků pro bydlení) budou v souladu s §5 vodního zákona v max. možné míře likvidovány v místě vzniku jejich využíváním (např. přímo v objektech na WC, praní prádla, úklid, dále k zalévání), retencí a vsakováním (retenční a vsakovací příkopy podél nových komunikací). Likvidace srážkových vod bude navržena v souladu s předloženým hydrogeologickým posouzením Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku ÚP pro ÚŘ řešením povrchů na pozemku s max. vsakovacím efektem a stanoveným % zastavěnosti plochy. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro územní řízení.
- VI. Je navrženo zvýšení retenční schopnosti plochy BX.h omezením zastavěnosti omezením dělení parcel; východní část je navržena na zahrady v obytné zóně.
- VII. V koncepci hospodaření s dešťovými vodami bude lokalita dopravní a manipulační plochy DX napojena gravitačně na otevřený odvodňovací kanál a retenční nádrž v katastrálním území Pavlov (viz širší územní vztahy). Kapacita stávající retenční nádrže je 2250 m³. Z této kapacity je již využito pro svedení srážkové vody ze stávající haly v katastru Pavlov a zpevněných ploch. Potřebný objem nádrže ze zastavitelné plochy DM je 57 m³.
- VIII. ÚPRP vymezuje plochu K.4, K.5 (ozn. ve výkrese základního členění) pro retenční opatření (např. formou akumulace dešťových vod nebo jiným retenčním opatřením), přestavbou melioračního opatření, odtrubnění a obnovou vodního toku v přírodě blízkém korytu.
- IX. Územní plán řeší vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), popř. v nezastavěném území doplňkově zadržení v retenční (popř. akumulační, vsakovací či odpařovací) nádrži. ÚP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti – kód WH.
- X. ÚPRP respektuje nezastavitelný pruh 6m od břehové čáry na obě strany (limit – oprávnění při správě toků, který není zobrazitelný v grafické části)
- XI. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v údolních nivách, jako nezastavitelné území údolních společenstev
- XII. Koncepte hospodaření s dešťovými vodami vychází z podkladů o současné vodní erozi a indikací údolních niv.
- XIII. Odtok z usazovací nádrže dálnice II. třídy D6 v MUK Jeneč je navržen ke stabilizaci ve své trase.
- XIV. Plocha označená ve výkrese č. 1 - Výkres základní členění území s kódem K.6 u Korytnovského mlýna, je plocha pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod; plocha pro obnovu rybníka.
- XV. Lokalita OK (transformační plocha T.1 ve výkrese základního členění území) bude odvádět dešťové vody přečerpáním k bioplynové stanici pro další využití. Dešťové vody budou jímány do nově vybudované akumulační jímky, ze které budou čerpány do stávající akumulační jímky v areálu nedaleké bioplynové stanice, kde budou využívány k ředění fermentačního procesu. V případě naprosto extrémních srážek bude přebytečná dešťová voda vsakována na pozemku p.č. 1830/1 k. ú. Hostouň u Prahy.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

- I. Koncepce zásobování plynem se oproti stavu nemění, nové rozvojové plochy jsou navrženy na zásobování plynem ze stávajícího systému STL přípojkami a plynovodními řady.
- II. Lokalita OK (označení T.1 ve výkrese základního členění) bude napojena na teplovod z nedaleké bioplynové stanice.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- I. Koncepce zásobování el. energií se nemění, stávající trafostanice lze přestrojít na výkon požadovaný rozvojem ploch pro bydlení, služby a výrobu. V případě nedostačujícího výkonu se předpokládá nová trafostanice a její přesné umístění se upřesní v následném projektu DÚR dle etapy realizace.
- II. Nová rozvodná energetická vedení se při rekonstrukci vozovky v rozvojových částech obce se budou umísťovat pod zem.
- III. Přes lokalitu Z.20 - plochu DX vede vn 22 kV, využití území není ve střetu s ochranou vn. Stabilizace vedení vn bude součástí následného projektu pro využití plochy.
- IV. Ostatní rozvody v plochách bydlení zůstane v nadzemním vedení, důsledně navržené nad plochami zahrad nebo místních komunikací.
- V. Lokalita OK brownfields (označení T.1 ve výkrese základního členění) bude napojena ze stávajícího vedení 22 kV západně od areálu a novou přípojkou z bioplynové stanice.

SPOJOVÉ VEDENÍ

- I. Zásobování v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů.
- II. Nová telekomunikační vedení se v rozvojových částech obce budou umísťovat pod zem.
- III. Územím prochází elektronické komunikace (SEK) společnosti Telefonica s OP 1,5m po stranách krajního vedení. Rozvod je stabilizovaný a jsou nad ním navrženy rozvojové plochy - zahrady v obytné zóně.
- IV. Lokalita OK brownfields (označení T.1 ve výkrese základního členění) bude napojena datovým kabelem z nedaleké bioplynové stanice.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- I. Nová veřejná prostranství nejsou navržena, obec má veřejná historická prostranství v centru dostačující.
- II. Plochy veřejného prostoru jsou navrženy jako prostor s veřejnými komunikacemi, veřejnou zelení a plochami pro rekreační využití. Jedná se o stávající veřejné prostory.
- III. Plochy veřejné zeleně jsou veřejné prostory s funkcí zeleně reprezentativní, rekreační a estetickou

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

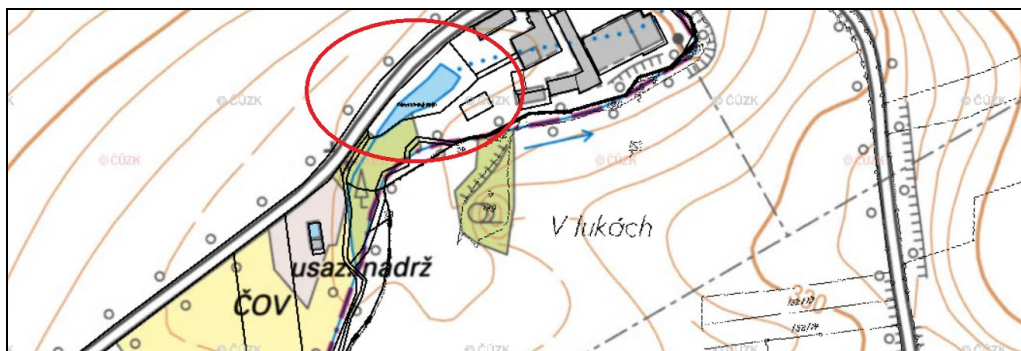
Koncepce uspořádání krajiny je dokumentována v samostatném výkrese č.4 v měřítku 1: 5000.

PLOCHA REKONSTRUKCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY V KRAJINĚ

Plochy účelových komunikací které přispívají k rekonstrukci a obnově průchodnosti krajiny pro chodce, cyklisty a zemědělskou techniku jsou ozn. ve výkrese základního členění K.10.

PLOCHY REKULTIVAČNÍCH ZÁSAHŮ V KRAJINĚ

- I. Plocha označená ve výkrese č. 1 - Výkres základní členění území jako K.6 u Korytnovského mlýna, je plocha pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod; plocha pro obnovu rybníka.



- II. V krajině jsou navrženy plochy revitalizace krajiny jako prevence ochrany území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (např. záplavy mimo území obce vznikající v dílčím povodí které zasahuje do obce, eroze) ozn. ve výkresu Základního členění barvou. Jedná se o plochy pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků zejména v plochách ÚSES a plochy pro rozliv.
- III. V koncepci rekultivačních zásahů v krajině v lokalitě K.4, K.5 se vymezuje a upřesňuje plocha dle podrobnějšího rozboru a analýzy nezastavěného území zvětšením plochy dle plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod na Sulovickém potoce v krajinném okrsku KO P.

ZELENÁ INFRASTRUKTURA

- I. Údolí Dolanského, Sulovického a Dobrovízského potoka tvoří přírodní a nezastavitelný prvek na území obce navržený k revitalizaci krajiny, obnově vodního režimu a údolní nivy v souladu s oborovým dokumentem ÚSK ORP Kladno.
- II. Koncepce aktualizovala systém ÚSES dle nových podkladů (KPÚ a metodický pokyn MŽP z r. 2017). Do systému byl zařazen i segment interakčních prvků zejména doprovodná zeleň cest a vodotečí nebo údolnic. Koncepce navrhuje plochy regionálního a lokálního ÚSES s vazbou na území sousedních obcí. Do systému jsou zařazeny plochy interakčních prvků ÚSES. Jsou stanoveny zejména na plochách větrolamů a doprovodné zeleně.
- III. Koncepce uspořádání krajiny navrhuje systém opatření proti vodní erozi zejména podmínkami využití zemědělské půdy
- IV. Vzhledem k místu krajinného rázu, exponovanosti sídel v dominantní poloze stanovuje územní plán prostorové regulativy jednotlivých funkčních ploch v území, omezující především výšku zástavby v sídle.
- V. Územní plán s prvky regulačního plánu vymezuje podél vybraných účelových komunikací na horizontech nebo významných pohledových místech samostatnou plochu pro doprovodnou zeleň, která by měla dotvářet obraz sídla v krajině a celkovou koncepci uspořádání krajiny.
- VI. Ochrana krajinného rázu krajiny je navržena zejména podmínkami pro možné využití zemědělské půdy, a podmínkami pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s charakterem nezastavěného území. V zastavitelných plochách jsou navrženy podmínky pro využití a prostorové uspořádání – velikost parcel, výšková hladina zástavby a v některých případech rozdělení využití plochy pro bydlení a plochy zahrad s možností pouze staveb doplňkových.
- VII. Nově navržený areál výroby na hranici katastrálního území u Pavlova je navržen s doprovodnou zelení po obvodu plochy vzhledem k tomu, že leží v exponované poloze (dálkové pohledy, blízkost ÚSES).
- VIII. Zvýšení ekologické stability plochy BX.h: plocha B6 je navržena s pásem zahrad východně od plochy B6 na hranici katastrálního území; v ploše není povoleno zahušťování zástavby dělením parcel.
- IX. Stávající sad v blízkosti areálu OK brownfieds (označení T.1 ve výkrese základního členění) je navržen v souladu s metodikou plánu ÚSES jako interakční prvek. Nově navržené plochy okolo areálu a podél nově navržené komunikace budou rozšiřovat interakční prvek stávající na dvojnásobek rozlohy.

- X. V koncepci ochrany a obnovy přírodních hodnot se oproti ÚPRP zvyšuje ekologická stabilita návrhem ploch WH v bezprostřední blízkosti zastavitelné plochy Z.22 a v blízkosti vedení lokálního biokoridoru. V ploše DX je stanoveno % zastavitelnosti vč. zpevněných ploch.
- XI. Koncepce navrhuje tuto strukturu uspořádání krajiny:

Struktura uspořádání krajiny	Podmínky využití území – index	Kódy pro druh VPS/VPO
Zeleň v sídle – významné hodnoty urbanistické koncepce	PU, ZP, ZZ, ZO , OH	
Zeleň v obci významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů	ZU, LU, LX.ip	
Základní koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice	DX.m, DX.u,	
Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody		
Prvky ÚSES	NU	VU
Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině, ochrana charakteru místa krajinného rázu	WT, WH, AL, MX.ip,	VZ
Ochrana zemědělského potenciálu krajiny	AP	

- XII. Údolní společenstva potoků – údolní nivy jsou navrženy na ochranu jako nezastavitelná území s funkcí ochrannou, ekologickou a vodohospodářskou. Údolní niva - významný krajinný prvek byl vymezen na základě indikátorů v místech, která jsou vhodná pro obnovu nebo ochranu niv.
- XIII. Koncepce uspořádání krajiny navrhla systém doprovodné zeleně a systém ke zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v údolí potoka jako plochu vhodnou pro zvýšení retence v území.
- XIV. Obnova krajiny na území obce je založena na ochraně údolní nivy, která prochází v omezeném prostoru obcí, ale v krajině je z velké části zachována.
- XV. Před pořízením projektu pro stavební řízení v ploše OK brownfield (označení T.1 ve výkrese základního členění) bude prověřeno, zda na ploše brownfield není výskyt zvláště chráněných druhů bioty a případně bude zapracován způsob ochrany do projektu.

KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

- I. Obnova a rekonstrukce se týká většinou přestavby koryta vodoteče, nebo úpravy meliorace. Jedná se o plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod. Zvyšuje se retenční schopnost v souvislosti s rekultivací Sulovického potoka.
- II. Územní plán řeší vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), popř. v nezastavěném území retenčním opatřením (např. akumulační, vsakovací či odpařovací). ÚPRP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti
- III. Maximální množství vody z nově navržených komunikací je navrženo vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů.
- IV. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v údolních nivách, jako nezastavitelná území údolních společenstev
- V. Koncepce vodního režimu je navržena podmínkami využití ploch:
 - WH, NU, MX.ip plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod
 - AL údolní společenstva
 - AP + AL zemědělská půda s protierozním opatřením
 - ZO doprovodná zeleň
 - WT vodní toky a plochy

- VI. Jsou navrženy asanace ploch meliorací v území pro revitalizaci nebo renaturalizaci vodního toku. Graficky ÚP dokumentuje kromě výkresu koncepce uspořádání krajiny výkres základního členění, kde jsou zakresleny plochy změn v nezastavěném území a výkres veřejně prospěšných opatření
- VII. Vodní tok má stanovené manipulační pásmo vodního toku jednostranně od břehové čáry 6 m

F HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- I. Sídlo má stávající systém společné kanalizace a ČOV, který je postupně budován pro celé zastavěné území obce.
- II. Komunální odpad je likvidován v souladu s právními předpisy mimo území obce.
- III. Na území zasahují hluková pásma z letiště Ruzyně - jsou to izofony pro 45dB, 50dB a 55dB. Hranice limitů území jsou zobrazeny ve výkrese č. 6 – Koordinační výkres.

G KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

- I. Zemědělská krajina je chráněna jako stabilní zemědělská půda. Zábory navržené v ÚPRP jsou popsány v odůvodnění.
- II. V koncepci ochrany zemědělského půdního fondu se stanovuje v rámci ploch WH zvýšení ekologické stability na zemědělské půdě a doprovodná zeleň podél účelových komunikací.
- III. V koncepci ochrany zemědělského půdního fondu a lesa se navrhuje v rámci ploch LX.ip (ozn. ve výkrese hlavním) zvýšení ekologické stability a ochrany krajinných prvků.
- IV. Lesy jsou stabilizované ve stávajících plochách. V koordinačním výkrese (č. 6) je zakreslena bezpečnostní vzdálenost 50 m od hranice lesa.

H KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území obce se tyto limity nevyskytují.

H.1 NAVÁŽKY A STARÉ ZÁTĚŽE V ÚZEMÍ

V zastavitelné ploše pro bydlení se vyskytuje navážka – limit území (vymezena v koordinačním výkrese) , ID Lokality 3459004. Potenciální riziko je průsak srážkové vody a výtok kontaminované vody⁴.

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

(TZV. REGULATIVY)

I.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. S ohledem na specifické podmínky a charakter území obce, z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání částí území obce a jednotlivých pozemků jsou v územním plánu vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. V územním plánu jsou použity druhy ploch, uvedené v jednotném standardu vyhl. 157/2024 Sb. § 15 až 28, které jsou s ohledem na charakter území obce podrobněji členěny.
- II. V územním plánu jsou stanoveny ve vymezených plochách podmínky pro jejich využití a podmínky prostorového uspořádání
- III. Tyto podmínky jsou stanoveny odlišně od předchozí platné ÚPD obce s ohledem na požadavky SZ § 85, a na požadavky vyjádřit „plochy stabilizované“ a „plochy změn“.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Jedná se o určující a převažující způsob využití plochy, v souladu s ním lze v ploše umísťovat a povolovat stavby a jiná opatření a vymezovat pozemky pro ně. Hlavnímu využití musí být podřízeno přípustné

⁴ 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

využití, tzn., že toto přípustné využití je pouze doplňující a nesmí rušit ani nijak omezovat hlavní využití plochy

PŘÍPUSTNÉ, POPŘ. NEPŘÍPUSTNÉ A PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Přípustné využití plochy určuje zpravidla výčet jednotlivých konkrétních činností, staveb a opatření, které lze umístit v dané ploše, a které jsou přípustné. Nepřípustné využití, pokud není jmenovitě vyjmenováno, je vše nad rámec přípustného využití.
- II. Nepřípustné využití je takové využití, které je neslučitelné v dané ploše s hlavním a přípustným využitím plochy. Nepřípustné využití je v ploše výslovně uvedeno v nezbytně nutných případech.
- III. Podmínečně přípustné využití ÚP v podmínkách využití se neurčuje.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa.
- II. S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Jsou stanoveny s ohledem na zachování přírodního charakteru, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot.
- III. V územním plánu jsou stanoveny ve vymezených plochách podmínky pro jejich využití a podmínky prostorového uspořádání a ve vybraných regulativech jsou stanoveny prvky regulačního plánu⁵:
 - na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, např.
 - výšky zástavby,
 - %ploch veřejných prostranství zastavěných stavbami,
 - podmínky pro doprovodnou zeleň – její umístění a vztah k inž. sítím u komunikací,
 - požadavky na detailní řešení parametrů a využití nových komunikací,
 - intenzita využití stavebního pozemku
 - vymezení pozemku u zelené infrastruktury
 - využití pozemku:
 - pro hromadné využití staveb stanovení požadavků na úkryt obyvatel
 - pro zelenou infrastrukturu
 - pro využití vybraných komunikací
 - umístění a prostorové uspořádání staveb na hranici stavebního pozemku a pozemku veřejného prostranství
 - na stanovení požadavků na výstavbu odchýlně od prováděcího právního předpisu v případě RD:
 - které mohou mít max. 1 bytovou jednotku
 - omezenou zastavěnou plochu staveb pro bydlení
 - dočasný způsob hospodaření s odpadními vodami akumulací splaškových vod v bezodtokové jímce na vyvážení
 - způsob zastřešení
 - podmínky pro zelenou infrastrukturu:
 - zejména minimální šířka pozemku pro veřejnou zeleň nebo doprovodnou zeleň
 - %ploch parkové a zahradní zeleně zastavěných stavbami
 - podmínky pro příznivé životní prostředí stanovením podmínek pro

⁵ Tyto podmínky jsou stanoveny odlišně od předchozí platné ÚPD obce s ohledem na požadavky SZ § 85, a na požadavky vyjádřit „plochy stabilizované“ a „plochy změn“

- ochranu vybrané vegetace před negativními vlivy z dopravy, např. solení
- regulace umístění meliorací a zatrubňování vodotečí
- způsob oplocení u veřejně prospěšného opáření

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)
BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	VII
BH	BYDLENÍ HROMADNÉ	IV, VI
BX.o	BYDLENÍ VENKOVSKÉ S OMEZENÍM	IV, VI, IX
BX.d	BYDLENÍ VENKOVSKÉ U DOBROVÍZE	IV., VI., IX.
BX.h	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ U HŘBITOVA	V, VI, VII., IX., X.
BX.v	BYDLENÍ VENKOVSKÉ V HISTORICKÉ ZÁSTAVBĚ	
RU	REKREACE VŠEOBECNÁ	-
OU	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ	II.
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	II.
OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	-
OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY	-
PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	I., II.
ZU	ZELEŇ VŠEOBECNÁ	I., II.
ZP	ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ	I.
ZZ	ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ	III.
ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	-
SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	IV., V., VI.
SC	SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ	-
DS	DOPRAVA SILNIČNÍ	I., II., III.
DD	DOPRAVA DRÁŽNÍ	-
DX	DOPRAVNÍ PLOCHA	I.
DX.m	DOPRAVA JINÁ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE	I., II.
DX.u	DOPRAVA JINÁ - ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	I., III.
TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	-
VU	VÝROBA VŠEOBECNÁ	I., II.
VL	VÝROBA LEHKÁ	I., II.
VD	VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	-
VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ	-
WT	PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ	-
WH	PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ	-
AP	ORNÁ PŮDA	-
AL	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	-
LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ	-
LX.ip	INTERAKČNÍ PRVEK NA LESNÍ PŮDĚ	-
NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ	II., III.
MX.ip	SMÍŠENÉ KRAJINNÉ JINÉ – INTERAKČNÍ PRVEK	-

DEFINICE POJMŮ

- I. **intenzita využití stavebního pozemku (též zastavěnost)** – vyjádřená v % je poměr výměry části stavebního pozemku, kterou lze využít pro umístění staveb, vůči celkové výměře stavebního pozemku. Výměra části stavebního pozemku, kterou lze využít pro umístění staveb, se po provedení staveb stane zastavěnou plochou pozemku
- II. **stávající historická zástavba** je vymezena dle historických podkladů; na plochách **BX.v** (ozn. hlavního výkresu) má samostatnou regulaci:

- XIII. **nezastavitelné území** –plochy v zastavěném území nebo v nezastavěném území, kde jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací kromě umísťování technické infrastruktury pod zem
- XIV. Doprovodná zeleň - nelesní vegetace doprovázející zejména liniové stavby v sídle a v krajině; má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou a estetickou, biologickou, hygienickou a ekologickou

I.2 STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY BYDLENÍ (B)

BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V rodinných domech je přípustné povolit a provozovat pouze takové podnikatelské činnosti, která nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše BI, jsou slučitelné s bydlením obyvatel v této ploše, a které nevyvolávají dopravu do této plochy.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).
- III. Komunikace určené pro nezbytnou místní obsluhu ploch.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami; kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- II. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků rodinných domů a pro jejich užívání budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy a na vlastním pozemku.
- III. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- IV. Stavební pozemky pro rodinné domy budou mít minimálně výměru 1000 m². Intenzita využití stavebního pozemku⁷ bude maximálně 35 %.
- V. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VI. Ve RD se povolují provozovny živností které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách vlastního pozemku.
- VII. Technickou infrastrukturu lze umísťovat pouze v pohledově málo exponované poloze zejména ve veřejných prostranstvích

BH BYDLENÍ HROMADNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Bydlení v bytových domech
- II. Bydlení v rodinných domech
- III. Občanská vybavenost místního významu
- IV. Veřejná prostranství vč. veřejné zeleně

⁷ Viz kpt. definice pojmů

- V. Technická infrastruktura
- VI. Komunikace určené pro nezbytnou místní obsluhu ploch

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků rodinných domů a pro jejich užívání budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy a na vlastním pozemku.
- II. Domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- III. Stavební pozemky pro rodinné domy budou mít minimálně výměru 1000 m².
- IV. Intenzita využití stavebního pozemku⁸ bude maximálně 35 %.
- V. Povolují se provozovny živností které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v obytné zástavbě. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách vlastního pozemku.
- VI. Technickou infrastrukturu lze umísťovat pouze v pohledově málo exponované poloze zejména ve veřejných prostranstvích

BX.o BYDLENÍ VENKOVSKÉ S OMEZENÍM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V rodinných domech je přípustné povolit a provozovat pouze takové podnikatelské činnosti, která nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše BX, jsou slučitelné s bydlením obyvatel v této ploše, a které nevyvolávají dopravu do této plochy.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).
- III. Komunikace určené pro nezbytnou místní obsluhu ploch.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami; kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- II. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků rodinných domů a pro jejich užívání budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy a na vlastním pozemku.
- III. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- IV. Rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku.
- V. Stavební pozemky pro rodinné domy budou mít minimálně výměru 1000 m².
- VI. Intenzita využití stavebního pozemku⁹ bude maximálně 35 %.
- VII. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VIII. Ve RD se povolují provozovny živností které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.

⁸ Viz kpt. definice pojmů

⁹ Viz kpt. definice pojmů

- IX. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství

BX.d BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ U DOBROVÍZE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V rodinných domech je přípustné povolit a provozovat pouze takové podnikatelské činnosti, která nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše BX, jsou slučitelné s bydlením obyvatel v této ploše, a které nevyvolávají dopravu do této plochy.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami; kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- II. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků rodinných domů a pro jejich užívání budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy a na vlastním pozemku.
- III. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- IV. Rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku.
- V. Stavební pozemky pro rodinné domy budou mít minimálně výměru 1000 m².
- VI. Intenzita využití stavebního pozemku¹⁰ bude maximálně 35 %.
- VII. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VIII. Ve RD se povolují provozovny živností které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- IX. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství

BX.h BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ U HŘBITOVA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).
- II. Komunikace určené pro nezbytnou místní obsluhu ploch.
- III. Stavby pro rodinnou rekreaci.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V ploše nelze dělit stávající parcely vymezené v katastrální mapě¹¹ kromě oddělení 2 m pásu pro rozšíření místní komunikace.

¹⁰ Viz kpt. definice pojmů

¹¹ K datu 8/2025

- II. V rodinných domech je nepřípustné povolit a provozovat podnikatelské činnosti, které sníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše BXH, jsou neslučitelné s bydlením obyvatel v této ploše, a které vyvolávají zvýšenou dopravu do této neprůjezdné lokality.
- III. Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami; kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- II. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků rodinných domů a pro jejich užívání budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy a na vlastním pozemku.
- IV. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- V. Zastavěná plocha staveb pro bydlení v rozsahu 80 – 150 m²
- VI. Rodinné domy mohou mít max. 1 bytovou jednotku.
- VII. Intenzita využití stavebního pozemku bude maximálně 30 %.
- VIII. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky
- IX. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství
- X. Stavby mohou být dočasně napojeny do nepropustných jímek do doby realizace kanalizačního sběrače v ul. Zahradní a dočasně na pitnou vodu z vlastních studní do doby napojení ul. Zahradní na veřejný vodovod.

BX.v BYDLENÍ VENKOVSKÉ V HISTORICKÉ ZÁSTAVBĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V rodinných domech je přípustné povolit a provozovat pouze takové podnikatelské činnosti, která nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše BV, jsou slučitelné s bydlením obyvatel v této ploše, a které nevyvolávají dopravu do této plochy.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).
- III. Komunikace určené pro nezbytnou místní obsluhu ploch.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami; kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- II. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků rodinných domů a pro jejich užívání budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy a na vlastním pozemku.
- III. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- IV. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- V. V RD se povolují provozovny živností které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách vlastního pozemku.

PLOCHY REKREACE (R)

RU REKREACE VŠEOBECNÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je rekreace a sport různých forem včetně souvisejících staveb a zařízení pro hlavní využití plochy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Plocha pro odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- II. Související dopravní a technická infrastruktura
- III. Stavba nebo zařízení, které je nezbytné pro sportovní nebo rekreační činnost - například ubytování, služeb a bydlení správce.
- IV. Zařízení pro vzdělávání a výchovu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Vylučují se plochy parkování, které nesouvisí s hlavním využitím plochy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy.
- II. Max. výška zástavby do 11 m stavby nad terénem. Stavby přípustné (bod III.) mohou být max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

OU OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení zahrnující širší škálu oblastí občanské vybavenosti bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení
- II. Související dopravní a technická infrastruktura pro uspokojování potřeb a s přímou vazbou na hlavní náplň území
- III. Bydlení správce
- IV. Plochy veřejné zeleně

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v obytné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících bytových staveb

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy.
- II. V případě výstavby nebo přestavby objektů pro hromadné využití, musí splňovat využití v krizových situacích, popř. pro úkryt obyvatel
- III. Nezpevněné plochy u nových staveb budou tvořit 30% plochy stavebního pozemku
- IV. Umístění nových rozvodných energetických zařízení v ZÚ pod zem

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, které je určené obsluze a potřebám místních obyvatel (např. vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, sportovní zařízení, kulturní zařízení, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- II. Bydlení správce
- III. Související dopravní a technická infrastruktura
- IV. Plochy veřejné zeleně
- V. Zařízení pro ubytování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy.
- II. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží s rovnou střechou.
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, zejména služby, sport a rekreace a s tím související dopravní obsluha.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním vyhrazeném pozemku v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- II. Bydlení správce
- III. Ubytování související s charakterem činnosti v ploše
- IV. Související dopravní a technická infrastruktura
- V. Plochy veřejné zeleně
- VI. Plochy technického zařízení
- VII. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí
- VIII. Výrobní služby
- IX. Zemědělská výroba a doprovodné služby pro zemědělskou výrobu

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy.
- II. Maximální výška zástavby 15 m nad rostlý terén.
- III. Hodnoty a charakter území při nové výstavbě bude chránit vhodný architektonický výraz odpovídající dominantní poloze na horizontu údolí.
- IV. Podmínkou pro využití plochy p. č. 2554/2 k. ú. Hostouň je napojení na veřejný vodovod. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu z vlastního zdroje¹².
- V. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je veřejné pohřebiště.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Související dopravní a technická infrastruktura
- II. Pro potřeby pohřebiště související zařízení a stavba do 25 m²

¹² Viz kpt. koncepce veřejné infrastruktury a odkaz na schválení Vodoprávním úřadem OŽP Kladno

III. Plocha pro sběr a odvoz souvisejícího odpadu

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pohřebiště má ochranné pásmo etické 10 m od pozemku hřbitova, na kterém se nesmí umísťovat stavby pro bydlení, služby a další činnosti neslučitelné s pietním místem.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)

PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je centrální veřejný prostor obce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení.
- II. Plochy a zařízení pro sport a vzdělávání
- III. Veřejná a parková zeleň
- IV. Související dopravní a technická infrastruktura
- V. Veřejné parkoviště
- VI. Vodní plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V částech ploch PU s vegetačním pokryvem vzrostlé zeleně nelze umísťovat technickou infrastrukturu.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Min. šířka pozemku pro veřejnou zeleň je 2m
- II. Z celkové výměry každé části pozemku PU může být podíl výměr ploch zastavěných stavbami max. 15%.

PLOCHY ZELENĚ (Z)

ZU ZELEŇ 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.

ZP ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Veřejná plocha s převažujícím zastoupením parkové vegetace.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení
- II. Plochy a zařízení pro sport a vzdělávání
- III. Související dopravní a technická infrastruktura
- IV. Pěší cesty
- V. Vodní plochy

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

Z celkové výměry každého pozemku ZP může být podíl výměr ploch zastavěných stavbami max. 10%.

ZZ ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto pozemky zahrad tvoří součást stavebních pozemků pro bydlení na kterých lze umísťovat v omezené míře stavby.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Zemědělské využití.
- II. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- III. Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- IV. Stavby pro zemědělství
- V. Doplnkové stavby¹³, např. bazény, garáže, sklepní sklady, zastřešené plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V této ploše, která je součástí nezastavěného území, je nepřípustná doplňková funkce rekreace či pobytové rekreace.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Oplocení přiléhající k vodnímu toku potoka je možné pouze z lehké, snadno rozebíratelné konstrukce bez podezdívky.
- II. V této ploše, která je součástí nezastavěného území, je nepřípustná doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace.
- III. Z celkové výměry každé části pozemku ZZ může být podíl výměr ploch zastavěných stavbami max. 20 %

¹³ Viz kpt. definice pojmů

ZO ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území slouží pěstitelské a chovatelské činnosti, popř. rekreaci s důrazem na izolační a ochrannou funkci. Tyto plochy zeleně tvoří nedílnou součást plochy bydlení na které nelze umisťovat žádné stavby. Doporučena je výsadba stromů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCHY

- I. Zemědělské využití.
- II. Samozásobitelská pěstitelská činnost a zařízení nebo chovatelství; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- III. Odtokový kanál pro dešťové přívalové vody
- IV. Protihluková opatření
- V. Zelená infrastruktura
- VI. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura, přípojky a účelové komunikace pro zemědělskou techniku, údržbu, cyklisty a chodce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V této ploše, která je součástí nezastavěného území, nelze v souladu s jeho charakterem a veřejným zájmem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření lesnictví, vodního hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu
- II. Navyšování terénu
- III. V této ploše, která je součástí nezastavěného území, je nepřípustná doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S)

SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech vč. hospodářského zázemí, které umožňují pěstitelskou a chovatelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Související dopravní a technická infrastruktura
- II. Odstavování vozidel na vlastním pozemku
- III. Obslužná sféra
- IV. Výrobní a skladovací činnost
- V. Sportovní činnost
- VI. Zeleň veřejná, zahrady a malé vodní toky a plochy
- VII. Zemědělská činnost takového rozsahu¹⁴ aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení v sousedství

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Ubytovací služby
- II. Bytové domy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy.
- II. Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou dosavadní výškovou hladinu zástavby okolí respektovat.
- III. Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 7m nad rostlý terén.
- IV. Intenzita využití stavebního pozemku¹⁵ bude maximálně 30 %

¹⁴ Provoz zařízení, hluk, zápach

- V. Stavby lze umísťovat na hranici stavebního pozemku a pozemku veřejného prostranství.
- VI. případě využití objektů pro hromadné užívání návštěvníky, je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

SC SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území je určeno pro bydlení různých forem a obslužnou sféru.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Související dopravní a technická infrastruktura
- II. Veřejné prostranství
- III. Zeleň veřejná, zahrady a malé vodní toky a plochy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK

OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy
- II. Max. výška nových staveb 3 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 9 m nad rostlý terén

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D)

DS DOPRAVA SILNIČNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha dopravy silniční, která zahrnuje silniční pozemky dálnice D6, silnic I/6, III/0066, 0075, 0067 a plocha místních komunikací které zajišťují hlavní místní dopravní vztahy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Silniční vozovka s krajnicemi
- II. Ostatní součásti komunikace (např. násypy)
- III. Oddělený cyklistický pás
- IV. Chodník
- V. Pás pro doprovodnou a izolační zeleň
- VI. Plocha pro odvodnění komunikace
- VII. Plocha pro dopravní zařízení a vybavení
- VIII. Podélné parkování
- IX. Protihluková opatření
- X. Technická infrastruktura

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Kolmé parkovací stání v zastavěném území.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK

OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Podél komunikace je nutné vymezit minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 2 m pokud to stávající stavební a uliční čára dovoluje.
- II. V ploše přestavby silnice v zastavěném území umístit samostatný jednostranný pás pro pěší a cyklisty min. š. 2,0 m, pokud to šířkové parametry dovolují
- III. Min. šířka nově budované vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 6 m.

¹⁵ Viz kpt. definice pojmů

DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Stavby a zařízení kolejové dopravy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Ostatní součásti dráhy (např. náspy)
- II. Plocha pro odvodnění
- III. Plocha pro dopravní zařízení a vybavení (např. provozní budovy, parkoviště)
- IV. Protihluková opatření
- V. Technická infrastruktura
- VI. Veřejná zeleň

DX DOPRAVNÍ PLOCHA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je dopravní a manipulační plocha sloužící k obsluze sousedního objektu či areálu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCHY

- I. Obslužná komunikace
- II. Veřejná zeleň
- III. Odstavování vozidel
- IV. Plochy technického zařízení
- V. Účelové stavby související s dopravní obsluhou a manipulační plochou

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Maximální výška nové stavby 8 m od úrovně původního terénu na hraně stavby.
- II. V území je nutné zřídit 20% nezpevněných ploch s keřovou i stromovou zelení, které budou chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území a esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
- III. Plochy zeleně by měly tvořit ucelenou plochu.

DX.m DOPRAVA JINÁ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Přenos základních místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Výsadba veřejné zeleně doprovodné a ochranné na vyčleněných pozemcích.
- II. Technická infrastruktura
- III. Plocha pro dopravní zařízení a vybavení (např. parkování, výhybny, odvodnění vozovky)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Nové stavby místních komunikací musí splňovat základní kategorii MO 5,5/20.
- II. Podél nové komunikace je nutné vymezit minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 1m²³ pokud to stávající stavební a uliční čára dovoluje.

DX.u DOPRAVA JINÁ – ÚČELOVÁ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Veřejně přístupná dopravní cesta. Spojuje nemovitosti navzájem, nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi a nebo propojuje ostatní komunikace. Je určena pro zemědělskou nebo lesní činnost zejména mimo nezastavěné území, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení pro pěší a cyklistickou dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Doprovodná a ochranná zeleň
- II. Technická a související dopravní infrastruktura (např. parkování, výhybny, odvodnění vozovky), v nezastavěném území zejména pro zemědělskou techniku

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Musí splňovat nároky stavby nové účelové komunikace nebo změny stávající stavby komunikace na vozovku minimální šíře 3,5 m.
- II. Podmínkou je zpevněné podloží pro vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.
- III. Podél komunikace je nutné vymezit minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 2 m pokud to stávající stavební a uliční čára dovoluje.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (T)

TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy a stavby zařízení technické infrastruktury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Doprovodná a ochranná zeleň
- II. Technická infrastruktura
- III. Plocha pro dopravní zařízení a vybavení (např. parkování, výhybny, odvodnění vozovky)
- IV. Související činnosti komunální infrastruktury

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)

VU VÝROBA VŠEOBECNÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Pozemky staveb a zařízení pro výrobu, výrobních služeb, skladů a činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury a skladování.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Zemědělská výroba živočišná, rostlinná a doprovodné služby pro zemědělskou výrobu
- II. Sportovní zařízení
- III. Související dopravní a technická infrastruktura
- IV. Veřejná, izolační a ochranná zeleň
- V. Lokální veřejná prostranství
- VI. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška budovy do 15 m nad rostlým terénem.

- II. Intenzita využití stavebního pozemku bude maximálně 30%.
- III. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy
- IV. V případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

VL VÝROBA LEHKÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Pozemky staveb a zařízení pro výrobu, výrobních služeb, činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury a skladování.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Zemědělská výroba živočišná, rostlinná a doprovodné služby pro zemědělskou výrobu
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců do max. počtu 10 lůžek.
- III. Sportovní zařízení
- IV. Související dopravní a technická infrastruktura
- V. Veřejná, izolační a ochranná zeleň
- VI. Lokální veřejná prostranství
- VII. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška budovy do 15 m nad rostlým terénem.
- II. Intenzita využití stavebního pozemku bude maximálně 30%.
- III. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy
- IV. V případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

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

- 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 rostlý terén
- II. Stavby pro přípustné pro maloobjemovou a malosériovou výrobní činnost (viz přípustné využití území), musí svými rozměry a výškou respektovat charakter zástavby v ploše VD.
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území je určeno pro zemědělskou výrobu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCHY

- I. Související dopravní a technická infrastruktura
- II. Zemědělská a lesní výrobní činnost
- III. Byt pro správce nebo majitele staveb a zařízení hlavního využití plochy
- IV. Zeleň ochranná a izolační

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Maximální kapacita areálu je dána hranicí vyhlášeného hygienického ochranného pásma nebo limitní hranicí ochranného pásma – jsou-li vymezeny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

WT PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy vodních toků a plochy zahrnující břehovou doprovodnou zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Rybochovné využití
- II. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- III. Požární nádrž
- IV. Zařízení pro vypouštění

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevymezeno z důvodu měřítka výkresu).

WH PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Opatření k retenci nebo akumulaci dešťových vod nebo regulaci jejich soustředěnému odtoku.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Poldry
- II. Hrazení vodního toku
- III. Zemědělské využití s opatřením ke zvýšení retenční schopnosti (např. extenzivně využívaná louka nebo sad)
- IV. Vodní nádrže
- V. Renaturalizace vodního nebo příležitostného toku
- VI. Zatrávňovací pásy, doprovodná zeleň s funkcí zadržení a zpomalení povrchové vody v krajině
- VII. Otevřené příkopy pro gravitační odtok dešťových vod do vodoteče

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Území je nezastavitelné stavbami, které nesouvisí s hlavním využitím
- II. V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zrušení meliorací v ploše na zemědělské půdě z důvodu renaturalizace.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (A)

AP ORNÁ PŮDA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Produkční plochy zemědělského půdního fondu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Orná půda
- II. Louky a pastviny
- III. Trvalé travní porosty
- IV. Sady a zahrady
- V. Doprovodná a izolační zeleň
- VI. Plantáž dřevin
- VII. Obnova příležitostných vodotečí
- VIII. Související zemědělské stavby a zařízení
- IX. Související dopravní a technická infrastruktura
- X. Opatření snižující erozní ohrožení, drobné vodní toky a plochy
- XI. Opatření a jiná zařízení pro ochranu přírody

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů.

AL TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zemědělský půdní fond zejména v nivních půdách užívaný převážně jako louky a pastviny. Plochy slouží především k ochraně veřejného zájmu –ochrany přírody, vodohospodářskému účelu jako retenční opatření a jako plochy pro rozliv při povodni.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Přírodní a ekologická funkce
- II. Sady a zahrady
- III. Doprovodná a izolační zeleň
- IV. Obnova příležitostných vodotečí
- V. Související zemědělské stavby a zařízení vč. vodních ploch bez podsklepení
- VI. Související dopravní a technická infrastruktura
- VII. Les

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Na ploše se nepřipouští žádné stavby , které nesouvisí s hlavním využitím.
- II. Umělé zvyšování terénu nebo stavba jiných překážek bránících rozlivu
- III. V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a nové meliorace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Výstavba účelových a turistických pěších cest pouze bez umělého zvyšování terénu
- II. Stavby bránící záplavě

PLOCHY LESNÍ (L)

LU PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Funkce lesa produkční i mimoprodukční.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Související stavby a zařízení lesního hospodářství
- II. Dopravní a technická infrastruktura
- III. Drobné vodní toky a plochy
- IV. Ochranná funkce
- V. Přírodní a ekologická funkce
- VI. Rekreační funkce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCHY

- I. Na ploše se nepřipouští žádné stavby, nejde-li o vodní díla.

- II. V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů

LX.ip INTERAKČNÍ PRVEK NA LESNÍ PŮDĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Funkce lesa mimoprodukční - větrolamy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Související stavby a zařízení lesního hospodářství
- II. Dopravní a technická infrastruktura
- III. Drobné vodní toky a plochy
- IV. Ochranná funkce
- V. Přírodní a ekologická funkce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Na ploše se nepřipouští žádné stavby, nejde-li o vodní díla.

PLOCHY PŘÍRODNÍ (N)

NU PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha s dominantní funkcí ochrany přírody zajišťující minimální územní podmínky pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a zvýšení přirozené retenční schopnosti. Zároveň plní funkci krajinné zeleně.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Louky, TTP
- II. Vodní toky a plochy
- III. Mokřady
- IV. Plochy pro doprovodnou zeleň, tj. pro stromořadí a skupiny dřevin
- V. V odůvodněných případech nezbytná dopravní (např. cesty pro chodce, cyklisty a zemědělskou techniku) a technická infrastruktura
- VI. Asanace plošných a liniových meliorací
- VII. Obnova příležitostných vodotečí
- VIII. Renaturalizaci vodoteče
- IX. Doplnování ekologicky významných prvků, především krajinných prvků, vyhrazených jako plochy v ekologickém zájmu¹⁶ tak, aby bylo dosaženo jejich dostatečného množství

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Nezvětšovat dosavadní rozsah zastavěného území v ploše, pokud již existuje.
- II. V ploše nelze vymezovat nové zastavitelné plochy.
- III. S ohledem na cílové kvality plochy se vyloučí umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely:
 - meliorací nebo zatrubňování vodotečí
 - veřejné dopravní (zejména silnice) a technické infrastruktury nadmístního charakteru

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Ochrana stávajících krajinných prvků
- II. Doprovodná zeleň musí mít vymezeny vlastní pozemky
- III. Oplocení pozemků pouze průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

¹⁶ Viz nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů, ve znění pozdějších nařízení vlády, ust. § 5.

- IV. další kultivace a obnova přírodních hodnot zvyšující ekologickou stabilitu a přirozenou retenční schopnost
- V. zvyšování ekologické stability zejména ochranou a dalším doplňováním ekologicky významných prvků, především krajinných prvků, vyhrazených jako plochy v ekologickém zájmu¹⁷ tak, aby bylo dosaženo jejich dostatečného množství

§29 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (M)

MX.ip SMÍŠENÉ KRAJINNÉ JINÉ– interakční prvek

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha s dominantní funkcí ochrany přírody zajišťující podmínky pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev zejména pro krajinné prvky, interakční prvky ÚSES a plochy pro zvýšení přirozené retenční schopnosti. Zároveň plní funkci krajinné zeleně.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ PLOCHY

- I. pole pro méně intenzivní zemědělské hospodaření
- II. louky, TTP
- III. vodní toky a plochy
- IV. mokřady,
- V. v odůvodněných případech nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- VI. plochy pro doprovodnou zeleň, tj. pro stromořadí a skupiny dřevin
- VII. nezbytná dopravní (např. cesty pro chodce, cyklisty a zemědělskou techniku) a technická infrastruktura
- VIII. asanace plošných a liniových meliorací
- IX. obnova příležitostných vodotečí
- X. renaturalizaci vodoteče
- XI. doplňování ekologicky významných prvků, především krajinných prvků, vyhrazených jako plochy v ekologickém zájmu¹⁸ tak, aby bylo dosaženo jejich dostatečného množství

¹⁷ Viz nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů, ve znění pozdějších nařízení vlády, ust. § 5.

¹⁸ Viz nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů, ve znění pozdějších nařízení vlády, ust. § 5.

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

J.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy sloužící ke snižování ohrožení území před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti území, chráněné před prašností a hlukem, plochy pro VPO náležející do systému ÚSES

Ozn. v ÚPRP po změně č.5	Kód v jednotném standardu	Popis
O1	VU.1	RBC – Regionální biocentrum – ÚSES; Dolanský háj a niva č. 1473
O2	VU.2	RBK – Regionální biokoridor – ÚSES; RK 6009
O4	VU.2	RBK – Regionální biokoridor - ÚSES
O7	VU.3	LBK – Lokální biokoridor - ÚSES
O8	VU.3	LBK – Lokální biokoridor - ÚSES
O9	VU.3	LBK – Lokální biokoridor - ÚSES
O10	VU.4, VU.5	LBC – Lokální biocentrum - ÚSES
O11	VU.5	LBK – Lokální biokoridor - ÚSES
O12	VU.5	LBK – Lokální biokoridor - ÚSES
O14	VU.7	RBK – Regionální biokoridor – ÚSES; RK 1142; rozšíření RBK navazujícího na plochu v ÚP Jeneč
O15	VU.6	RBC – Regionální biocentrum – ÚSES; 1844 Hostouň
O16	VU.9	LBK – Lokální biokoridor - ÚSES
O17	VU.7	RBK – Regionální biokoridor – ÚSES; RK 1141 částečně funkční
O20	VZ.6, VZ.2	Plochy pro VPO sloužící ke snižování ohrožení území před povodněmi a erozí a sloužící ke zvýšení retenční schopnosti území
O21	VZ.2, VZ.9	DTTO
O22	VZ.2	DTTO
O23	VZ.2	interakční prvek ÚSES - doprovázející zeleň komunikace a zástavbu z důvodu ke zvýšení ochrany před erozí, retenční schopnosti území a zvýšení účinků krajinného rázu na horizontu v krajině mezi údolím Sulovického a Dobrovízského potoka. Plochy IP zvyšují koeficient ekologické stability v krajinném okrsku KO Z8
O25	VZ.1, VZ.3, VZ.4, VZ.5, VZ.8	IP – interakční prvek ÚSES - doprovázející zeleň komunikace a zástavbu z důvodu ke zvýšení ochrany před erozí, retenční schopnosti území a zvýšení účinků krajinného rázu na horizontu v krajině mezi údolím Sulovického a Dobrovízského potoka. Plochy IP zvyšují koeficient ekologické stability v krajinném okrsku KO Z8

J.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Plochy ve kterých bude vymezena stavba sloužící veřejnému zájmu

Ozn. v ÚPRP po změně č.5	Kód v jednotném standardu	Popis
D1	VD.15	úcelová komunikace, propojení stávajících silnic III. třídy, zlepšení prostupnosti krajiny
D2	VD.12	místní komunikace pro obsluhu rozvojových ploch

Ozn. v ÚPRP po změně č.5	Kód v jednotném standardu	Popis
D3	VD.1	místní komunikace pro obsluhu rozvojových ploch
D4	VD.4	účelová komunikace v sídle – průchod pro pěší
D6	VD.8	místní komunikace, propojení sítě místních komunikací v obci a plocha pro chodník
D7	VD.7	Zároveň vymezení plochy pro UK – pás pro chodce a cyklisty do výrobní zóny v Dobrovízi
D8	VD.9	místní komunikace pro obsluhu rozvojových ploch
D9		komunikace vymezena jako územní rezerva
D10	VD.10	účelová a místní komunikace v sídle a krajině, významný a bezpečný průchod pro chodce a cyklisty mimo vozovky a křižovatku v centru
D11	VD.1, VD.3	účelová komunikace v sídle a ke zvýšení průchodnosti do krajiny a podél rozvojových ploch
D12	VD.11	rozšíření cesty na místní komunikaci pro obsluhu rozvojových ploch a hráze retenčního opatření
D14	VD.5	rozšíření komunikace pro obsluhu rozvojových ploch bydlení na parametry místní komunikace o pásy šířky 2 m na každou stranu
D15	VD.7	účelová komunikace pro bezbariérové pěší spojení do výrobně obslužné zóny v Dobrovízi
D17	VD.6, VZ.8	Obslužná místní komunikace pro rozvojové území u Dobrovíze
T1	VT.1	retenční opatření na Sulovickém potoce v těsné blízkosti obce
T2	VZ.2	– retenční opatření na Sulovickém potoce navrženo v rámci VZ.2
PD5	VD.14	účelová komunikace, propojení stávajících silnic III. třídy, zlepšení prostupnosti krajiny
PD6	VD.13	rozšíření silnice III. třídy pro přehledný a bezpečný vjezd vozidel do a z rozvojové plochy

J.3 PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanací jsou označeny ve výkrese č. 3 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Jedná se o meliorace v navržených retenčních opatřeních nebo v ÚSES.

Ozn. v ÚPRP po změně č.5	Kód v jednotném standardu	Popis
Neznačeno kódem; pouze grafická značka	VA.1	Plochy meliorací v regionálním biokoridoru
	VA.2	Plochy meliorací v přírodním okrsku P (dle ÚSK ORP KL)
	VA.3	Plocha meliorace v zastavitelné ploše

K STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

ÚPRP nevymezuje kompenzační opatření.

L VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Zastavitelné území je vymezeno ve výkrese č.2 hlavním - plochami zastavitelnými ozn. Z.x.

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V území je stanovena plocha územní rezervy R.1 (označení ve výkrese č.1 výkres základního členění) na komunikaci, vyvolaná změnou č. Z5-11 (ozn. ve výkrese základního členění).

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

ÚPRP nevymezuje plochy podmíněné zpracováním územní studie nebo regulačního plánu

O STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

O.1 STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

S ohledem na dosažení žádoucího využití a uspořádání v ploše je stanovováno pořadí změn v území. Jedná se zejména o případy, kdy určité změny v území musí v ploše předcházet např. jiná stavba, úprava uspořádání území nebo jiné opatření, bez kterého není přípustné takto podmíněnou změnu povolit, např. proto, že by zhoršovala podmínky v území, ohrožovala ochranu veřejných zájmů nebo hodnot území. Přehled stanovení zastavitelných ploch s etapizací:

Kód ve výkrese č.1	Etapizace	Popis
Z.1	E	Doplnění rozvojové plochy ÚP
Z.2	E	Doplnění zástavby pro bydlení na konci ZÚ.
Z.3	E	Rozvojová plocha bydlení; doplnění zástavby u stávající komunikace. Obslužná komunikace musí splňovat šířkové parametry pro místní komunikaci.
Z.4	E	Postupně doplňovaná zástavba bydlení změnou ze zahrádkové osady.
Z.5	E	Plocha pro bydlení, která navazuje na stávající výstavbu vč. doplnění místní komunikace s doprovodnou zelení.
Z.6	E	Doplnění plochy pro bydlení v ZÚ
Z.7	E	Plocha pro bydlení a pro cestu která zajistí zvýšení průchodnosti krajiny
Z.8	E	Plocha pro bydlení a pro cestu která zajistí zvýšení průchodnosti krajiny
Z.9	E	Plocha pro bydlení vč. doplnění komunikace, která naváže na stávající strukturu sítě místních komunikací.
Z.10		Doplnění cestní sítě pro zvýšení průchodnosti krajiny bezprostředně navazující na bytovou zástavbu
Z.11		Plocha pro rozšíření ČOV a popř. doprovodných činností komunálního charakteru
Z.12	E	Doplnění plochy bydlení v proluce ZÚ.
Z.13	E	Plocha pro bydlení s dořešením dopravní obsluhy, která naváže na stávající strukturu sítě místních komunikací.
Z.14	E	Doplnění ploch bydlení v prolukách u stávající cesty. Tato obslužná komunikace musí splňovat šířkové parametry pro místní komunikaci.
Z.15	E	Doplnění zástavby pro bydlení s průchodem přes Sulovický potok pro chodce a cyklisty. Doplnění proluk v zastavěném území.
Z.16	E	Plocha pro bydlení s dořešením průjezdné dopravní obsluhy, která naváže na stávající strukturu sítě místních komunikací. Doplnění proluky ZÚ.
Z.17		Plocha pro úpravu organizace dopravy do rozvojové plochy bydlení v nepřehledném místě; zlepšení rozhledových ploch.
Z.18		Doplnění zástavby zemědělského areálu
Z.19		Doplnění zástavby zemědělského areálu
Z.20		Dopravní plocha pro obsluhu sportovního zařízení
Z.21		Plocha pro chodník podél silnice pro přístup k vlakové zastávce a výrobně obslužné zóně v Dobrovízi.

Kód ve výkrese č.1	Etapizace	Popis
Z.22	E	Plocha pro doplnění výrobně obslužné zóny v Pavlově na kterou bezprostředně navazuje.
Z.23	E	Plocha pro doplnění výrobně obslužné zóny v Pavlově na kterou bezprostředně navazuje.
Z.24	E	Doplnění zástavby pro bydlení u stávající cesty
Z.25		Plocha pro rozvoj občanského vybavení obce s doplněním místní průjezdné komunikace, která naváže na stávající strukturu dopravy
Z.26		Doplnění plochy bydlení u stávající místní komunikace.
Z.26_1		Plocha pro smíšené území a bydlení, úprava regulativu v Z6

O.2 STANOVENÍ PROVÁDĚNÍ POŘADÍ ZMĚN V PLOCHÁCH RZV

kódy v hlavním výkrese a etapizace v nich stanovená:

BI , BH, BX.O

- A. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- B. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem.
- C. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod

BX.D

- A. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- B. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem.
- C. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod
- D. Podmínkou pro využití plochy je geologický posudek podloží pro zástavbu (plocha navážky - viz koordinační výkres)

BX.H

Podmínkou pro využití plochy je oddělení 2 m širokého pásu pozemku u obslužné komunikace pro její rozšíření na veřejné prostranství.

OU

- A. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- B. Podmínkou pro využití plochy p. č. 2554/2 k. ú. Hostouň je napojení na veřejný vodovod. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu z vlastního zdroje

OK

- A. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla.
- B. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod
- C. Podmínkou pro využití území je likvidace dešťových vod odvedením do vodního hospodářství bioplynové stanice.
- D. Před pořízením projektu pro ÚŘ bude prověřeno, zda na ploše brownfields není výskyt zvláště chráněných druhů bioty a případně bude zapracován způsob ochrany do projektu.

VL

- A. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV.
- B. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod
- C. Podmínkou pro využití plochy je napojení na vedení 22kV

- D. Podmínkou pro využití plochy je prokázání, že u sousedních ploch bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech v dalším stupni (DÚR, DSP)

VU

- A. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod. Do doby realizace napojení, lze zásobovat plochu z vlastního zdroje.
- B. Pokud bude provedeným průzkumem zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu křečka polního, který by škodlivě zasahoval do biotopu druhu, je jako podklad pro další rozhodnutí nezbytná výjimka ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů dle § 56 zákona, kterou lze udělit jen z důvodů v tomto zákoně uvedených

DX

Podmínkou pro vybudování dopravních a manipulačních ploch na p. č. 1830/1 k. ú. Hostouň je realizace odtoku do blízké bioplynové stanice k dalšímu využití

P ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPRP A POČTU VÝKRESŮ PO ZMĚNÁCH Č.1 - 6

I.	Územní plán s prvky regulačního plánu po změnách č.1-6 – text výrokové části obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části	
II.	Grafická část výrokové části obsahuje 5 výkresů:	
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	1:5 000
výkres č. 4	Koncepce uspořádání krajiny	1:5 000
výkres č. 5	Koncepce veřejné infrastruktury	1:5 000
Součástí ÚZ elaborátu je Koordinační výkres, který náleží do odůvodnění		1 :5 000