

HOSTOUŇ



ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal Zastupitelstvo obce Hostouň	datum nabytí účinnosti změny ÚP
otisk úředního razítka	

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele Martin Krátký, starosta, obec Hostouň	

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Obecní úřad Hostouň
Datum: 01/2022

PARÉ 1

OBSAH:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE	4
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	4
C.1 VYMEZENÍ PLOCHY ZMĚNY.....	4
C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ.....	4
C.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	4
C.4 BYDLENÍ	4
C.5 REKREACE	4
C.6 VÝROBA	4
C.7 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	4
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ	4
D.2 DOPRAVA	4
D.2.1 <i>Silnice</i>	4
D.2.2 <i>Komunikace pozemní</i>	4
D.2.3 <i>Železniční doprava</i>	5
D.2.4 <i>Letecká doprava</i>	5
D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	5
D.3.1 <i>Vodní hospodářství</i>	5
D.3.2 <i>Hospodaření s dešťovými vodami</i>	5
D.3.3 <i>Zásobování plynem</i>	5
D.3.4 <i>Zásobování elektrickou energií</i>	5
D.3.5 <i>Spojové vedení</i>	5
D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	5
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	5
E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	5
E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA	5
E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ	5
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE	5
F.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	6
F.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	6
F.2.1 <i>Plochy bydlení</i>	6
F.2.2 <i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	7
G. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE	7
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	7
G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 Sb.....	7
G.2.1 <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	7
G.3 PLOCHY ASANACÍ.....	7
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	7
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	7
<i>Změna č. 4 ÚP Hostouň, textová část</i>	<i>str.2/8</i>

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	7
K. PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI	7
L. VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	7
M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZČ4 A POČTU VÝKRESŮ	8
N. ZKRATKY.....	8

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území obce je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 5/2020 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Hostouň. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.
- 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.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

- I. V rámci změny č. 4 (dále ZČ4) je řešena plocha nízkopodlažního bydlení A, která přímo navazuje na stávající zastavěné území obce Dobrovíz a bude sloužit max. pro 2 RD. Jde o pozemky č. 175/1 a č. 175/2. Veškerá technická infrastruktura by byla řešena z obce Dobrovíz v stávající komunikaci.
- II. Nejde o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu funkčního využití území.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

C.1 VYMEZENÍ PLOCHY ZMĚNY

Změna využití zastavitelné plochy Z9 je vymezena ve výkrese č. 1 Základního členění. Využití je navrženo dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. Využití území je patrné z výkresu hlavního.

C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

V rámci ZČ4 územního plánu nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy.

C.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy změn v krajině nebyly změnou ZČ4 vymezeny.

C.4 BYDLENÍ

Plocha změny č. 4 je zařazena do ploch nízkopodlažního bydlení A (index v hlavním výkrese B1). Plocha je napojena na stávající rozvojovou lokalitu v obci Dobrovíz a její místní komunikace. Na pozemek je možné umístit max. 2 RD (min. velikost stavebního pozemku dle regulativu je 1000 m²).

C.5 REKREACE

V koncepci rekreace se oproti ÚP nic nemění.

C.6 VÝROBA

V koncepci výroby se nic oproti ÚP nic nemění.

C.7 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V koncepci systému sídelní zeleně se nic oproti ÚP nemění.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V koncepci občanského vybavení se oproti ÚP nic nemění.

D.2 DOPRAVA

D.2.1 Silnice

Silnice III. třídy má vymezeno ochranné pásmo, do řešené části pozemků ale nezasahuje.

D.2.2 Komunikace pozemní

- I. Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu obce Dobrovíz, kde jsou stávající místní komunikace, kterými je území napojeno na systém místních komunikací v obci Dobrovíz.

II. V rámci plochy pozemku je navržena účelová komunikace pro obsluhu měněných pozemků

D.2.3 Železniční doprava

V koncepci železniční dopravy se oproti ÚP nic nemění

D.2.4 Letecká doprava

Do území zasahují ochranná pásma letiště Praha Ruzyně a OP se zákazem laserových zařízení, sektor B letiště Vodochody, která jsou veřejným zájmem – limity území. Území Hostouně není zařazeno do monitoringu obcí v blízkosti letiště Praha Ruzyně.

Ochranná pásma jsou zobrazena ve výkrese č. 58 Koordinační výkres.

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.3.1 Vodní hospodářství

- I. Vymezená lokalita pro nízkopodlažní bydlení bude připojena na veřejný vodovod obce Dobrovíz (po jeho vybudování)
- II. Plocha pro nízkopodlažní bydlení je navržena na napojení do splaškové kanalizace obce Dobrovíz

D.3.2 Hospodaření s dešťovými vodami

V koncepci hospodaření s dešťovými vodami se oproti ÚP nic nemění.

D.3.3 Zásobování plynem

V koncepci zásobování plynem se oproti ÚP nic nemění.

D.3.4 Zásobování elektrickou energií

V koncepci zásobování elektrickou energií se oproti ÚP nic nemění.

D.3.5 Spojové vedení

V koncepci vedení spojů se oproti ÚP nic nemění.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V koncepci veřejných prostranství se oproti ÚP nic nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

ZČ4 se koncepce nemění.

E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

ZČ4 se koncepce nemění.

E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ZČ4 se koncepce nemění.

E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

ZČ4 se koncepce nemění.

E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území řešeném změnou č. 4 se tyto limity nevyskytují.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (TZV. REGULATIVY)

F.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Oproti ÚP se nic nemění.

F.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.2.1 Plochy bydlení

B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ A

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, a nových rodinných domech umístovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m², včetně části stavebního pozemku v ploše BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ¹

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Limitované doplňkové stavby² ke stavbě hlavní
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení se soukromými zahradami.
- II. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství a místní komunikaci na vlastním pozemku.
- III. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- IV. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- V. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- VI. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m² vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ1 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B1 může být maximálně 30%
- VII. Provozovny živností využívají menší polovinu plochy stavby (max. 50% půdorysné plochy RD)
- VIII. Nové doplňkové stavby do max. výměry 40 m²
- IX. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- X. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla, plocha ze ZČ4 do ČOV obce Dobrovíz.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je umístění nových rozvodných energetických zařízení pod zem
- III. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce uliční čáry 8 m.
- IV. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod, plocha ze ZČ4 na vodovod v obci Dobrovíz.

¹ Viz regulace plochy s rozdílným využitím index BZ- ZAHRADY OBYTNÉ

² Viz kpt. Definice pojmů

F.2.2 Plochy dopravní infrastruktury

UK ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží zejména ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, komunální techniky a zajišťuje zároveň veřejný pěší nebo cyklistický provoz. Plocha zahrnuje těleso vozovky a pozemek doprovodné zeleně, který není určený k jízdě vozidel ani umístování technické infrastruktury.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Vsakovací pás pro odtok dešťových vod nebo jejich zdržení v území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,0 m, podle potřeby s výhybnami.
- II. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 1 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace.

G. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE

G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZČ4 nenavrhuje žádné koridory pro veřejně prospěšná opatření.

G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

G.2.1 Veřejně prospěšné stavby

ZČ4 vymezuje účelovou komunikaci a obratiště. Označení D17 ve výkrese č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

G.3 PLOCHY ASANACÍ

ZČ4 nenavrhuje žádné asanace.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

ZČ4 nevymezuje takové stavby ani veřejná prostranství.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

ZČ4 nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

ZČ4 nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

K. PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI

ZČ4 nevymezuje plochy s dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ZČ4 nevymezuje plochy podmíněné zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.

M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZČ4 A POČTU VÝKRESŮ

- I. ZČ4 – text výrokové části obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části
- II. Grafická část výrokové části obsahuje 3 výkresy:
- | | |
|--|---------|
| výkres č. 1 Hlavní výkres | 1:2 000 |
| Výkres č. 2 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:2 000 |
| Výkres č. 3 Vymezení zastavěného území 9/2019 a zastavitelných ploch | 1:5 000 |
- III. Nebyl zpracován Výkres základního členění, Výkres veřejné infrastruktury, ani výkres Konceptce uspořádání krajiny, v koncepcích se nic nemění.

N. ZKRATKY

ČOV	čistírna odpadních vod
MK	místní komunikace
RD	rodinný dům
SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.
ÚK	Účelová komunikace

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZPF	zemědělský půdní fond
ZČ4	změna č. 4 územního plánu Hostouň