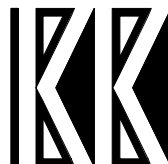


**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



## **ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **HOSTÍN U VOJKOVIC**

#### **Návrh změny územního plánu**

##### **Druhý svazek:**

Příloha Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP:  
Výrok ÚP Hostín u Vojkovic s vyznačením změn textové části  
navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text)

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HOSTÍN U VOJKOVIC

Návrh změny územního plánu

Druhý svazek: Příloha Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP: Výrok ÚP Hostín u Vojkovic s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text)

## POŘIZOVATEL:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

## ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Štěpán Klumpar

## OBSAH druhého svazku:

<b>I. Textová část územního plánu .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</b>	<b>4</b>
2.1. Základní koncepce rozvoje území a cíle zlepšování dosavadního stavu .....	4
2.2. Požadavky na rozvoj a ochranu hodnot <del>Ochrana hodnot území</del> .....	5
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot .....	5
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....	5
<b>3. Urbanistická koncepce .....</b>	<b>5</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice .....	5
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	6
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	6
3.2.2. Plochy dle významu .....	7
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch <del>ploch přestavby</del> .....	7
3.4. Vymezení systému veřejných prostranství .....	8
3.5. <del>3.4.</del> Vymezení systému sídelní zeleně .....	8
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury .....</b>	<b>9</b>
4.1. Dopravní infrastruktura .....	9
4.1.1. Silniční doprava .....	9
4.1.2. Komunikační síť v sídle .....	9
4.1.3. Autobusová doprava .....	10
4.1.4. Doprava v klidu .....	10
4.1.5. Pěší a cyklistická doprava v krajině .....	10
4.1.6. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny .....	10
4.2. Technická infrastruktura .....	10
4.2.1. Vodní toky a plochy .....	10
4.2.2. Zásobování pitnou vodou .....	10
4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod .....	10
4.2.4. Zásobování elektrickou energií .....	11
4.2.5. Zásobování plynem .....	11
4.2.6. Zásobování teplem .....	11
4.2.7. Elektronické komunikace .....	11
4.2.8. Nakládání s odpady .....	11
4.3. Zelená infrastruktura .....	11
4.4. <del>4.3.</del> Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....	12
4.5. <del>4.4.</del> Veřejná prostranství .....	12

<b>5. Koncepce uspořádání krajiny</b> .....	<b>12</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny .....	12
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	13
5.2.2. Plochy dle významu .....	13
5.3. Územní systém ekologické stability .....	13
5.4. Plochy změn v krajině.....	15
5.5. Vymezení zelené infrastruktury, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi a suchem, rekreace .....	15
5.6. <del>5.5.</del> Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin .....	16
<b>6. Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití</b> .....	<b>16</b>
6.1. Společná ustanovení .....	16
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch.....	21
6.2.1. Bydlení hromadné [BH] <del>Bydlení kolektivní (BK)</del> .....	21
6.2.2. Bydlení venkovské [BV] <del>(BV)</del> .....	21
6.2.3. Občanské vybavení veřejné [OV] — <del>veřejná infrastruktura (OV)</del> .....	22
6.2.4. Občanské vybavení komerční [OK] .....	23
6.2.5. <del>6.2.4.</del> Občanské vybavení sport [OS] — <del>sport (OS)</del> .....	24
6.2.6. <del>6.2.5.</del> Občanské vybavení hřbitovy [OH] — <del>hřbitov (OH)</del> .....	24
6.2.7. <del>6.2.6.</del> Veřejná prostranství všeobecná [PU] <del>(PV)</del> .....	24
6.2.8. Zeleň parková a parkově upravená [ZP] 6.2.7. <del>Veřejná prostranství — zeleň (PZ)</del> .....	25
6.3.9. Zeleň zahradní a sadová [ZZ] .....	25
6.2.10. Doprava silniční [DS] 6.2.8. <del>Dopravní infrastruktura — silniční (DS)</del> .....	25
6.2.11. <del>6.2.9.</del> Technická infrastruktura všeobecná [TU] <del>(TI)</del> .....	26
6.2.12. Výroba drobná a služby [VD] 6.2.10. <del>Výroba a skladování — drobná výroba (VD)</del> .....	26
6.2.13. Výroba zemědělská a lesnická [VZ] 6.2.11. <del>Výroba a skladování — zemědělská výroba (VZ)</del> .....	27
6.2.12. <del>Sídelní zeleň — zahrady (ZZ)</del> .....	27
6.2.14. Vodní a vodních toků [WT] 6.2.13. <del>Vodní a vodohospodářské plochy (W)</del> .....	28
6.2.15. Zemědělské všeobecné [AU] 6.2.14. <del>Zemědělské plochy (NZ)</del> .....	28
6.2.16. Lesní všeobecné [LU] 6.2.15. <del>Lesní plochy (NL)</del> .....	28
6.2.17. Přírodní všeobecné [NU] 6.2.16. <del>Přírodní plochy (NP)</del> .....	29
6.2.18. Smíšené krajinné všeobecné [MU] 6.2.17. <del>Smíšené plochy nezastavěného území (NS)</del> .....	29
6.2.19. Těžba dobývání a úprava [GD] 6.2.18. <del>Těžba nerostů (NT)</del> .....	30
<b>7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b> .....	<b>30</b>
7.1. Veřejně prospěšné stavby.....	31
7.2. Veřejně prospěšná opatření.....	31
<b>8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....	<b>32</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření</b> .....	<b>32</b>
<b>8. 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b> .....	<b>32</b>
<b>9. Definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech</b> .....	<b>33</b>
<b>10. <del>11.</del> Rozsah dokumentace</b> .....	<b>35</b>
<b>II. Grafická část územního plánu</b> .....	<b>36</b>

Osnova Textové části vychází z přílohy č. 8 stavebního zákona.

Dovětky nadpisů jednotlivých kapitol s požadovaným obsahem kapitol odpovídají § 80 a 81 stavebního zákona.

# VÝROK ÚP HOSTÍN U VOJKOVIC S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP (SROVNÁVACÍ TEXT)

*Textová část vychází z úplného znění ÚP.*

*Texty doplněné Změnou č. 1 ÚP jsou vyznačeny modře, rušené červeně přeškrtnutím.*

*Specifická odůvodnění jsou uvedena v poznámce na místech textu, kterých se týkají.*

## I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

*(včetně stanovení data, k němuž je vymezeno)*

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 1. 12. 2025 ~~1. 1. 2024~~. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

### 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ~~OCHRANY A~~ ~~ROZVOJE JEHO HODNOT~~

*(stanovení základní koncepce rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot)*

#### 2.1. Základní koncepce rozvoje území a cíle zlepšování dosavadního stavu

Základní koncepce rozvoje území naplňuje tyto cíle zlepšování dosavadního stavu  
principy:

- vymezení zastavitelných ploch a vymezení **transformačních ploch přestavby** v zastavěném území a v prolukách, ucelení zastavěného území obce, jasné vymezení hranice zástavby vůči volné krajině;
- doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území;
- stabilizace a rozvoj obce převážně v kategorii bydlení, a to přednostně ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- stabilizace ploch pro občanské vybavení, umožňující rozvoj jak veřejné vybavenosti, tak komerční;
- stabilizace ploch pro výrobu a skladování (drobná, zemědělská);
- stabilizace a rozvoj ploch veřejných prostranství v zastavěném území, doplnění nových veřejných prostranství pro komunikace a pro zeleň, včetně zeleně v návaznosti na pohřební kapli;
- umožnění parkování v rámci ploch veřejných prostranství;
- vymezení a rozvoj systému účelových komunikací v krajině, zvýšení průchodnosti krajiny;
- vymezení ploch pro ÚSES;
- rekultivace antropologicky znehodnocených ploch (těžba);
- ochrana zeleně v krajině;
- posilování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – PUPFL – zeleň), zvyšování rozsahu ploch zeleně v krajině v návaznosti na vymezení tras a ploch pro ÚSES.

## 2.2. Požadavky na rozvoj a ochranu hodnot ~~Ochrana hodnot území~~

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

Zaznamenané hodnoty budou zachovány, při rozvoji a změnách v území zohledněny a zapracovány do podrobnější urbanistické koncepce místa.

#### Urbanistické hodnoty

Za urbanistickou hodnotu je možno považovat historické jádro obce se zachovalou historickou územní strukturou zástavby.

Specifickými urbanistickými hodnotami jsou:

- areál pohřební kaple, včetně krajinné kompozice – lipové aleje,
- blok domů z přelomu 18. a 19. století.

#### Architektonické hodnoty

Mezi architektonické hodnoty jsou zařazeny:

##### Budovy:

- pohřební kaple Božího Těla
- hřbitov
- kostel Nanebevzetí P. Marie
- fara
- objekt základní školy
- venkovské stavby 19. století

##### Drobné objekty:

- pomník padlým v 1. sv. válce – v lipové aleji vedoucí ke hřbitovu
- kříž u silnice na Chlumín

### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Přírodními hodnotami území nad rámec zákonem chráněných jsou:

- lesy a plochy nelesní zeleně v krajině, prvky liniové zeleně,
- vodní plochy a toky.

Územní plán řeší ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability. Dále jsou vymezeny navržené liniové prvky krajinné zeleně.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

*(stanovení urbanistické koncepce, jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně)*

~~*(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)*~~

### 3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Základní urbanistická koncepce naplňuje tyto principy:

- stabilizace a rozvoj zastavěné části obce ve škále různých druhů ploch – bydlení venkovského charakteru, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, výroba a skladování, a to ve vzájemné koordinaci s cílem zohlednit potřeby a možnosti území;

- vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající obdobné druhy ploch a s upřednostněním zástavby proluk v zastavěném území;
- plochy bydlení se vymezují ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro občanské vybavení v kategoriích veřejná vybavenost, **vybavenost komerční**, sport a hřbitov; vymezení zastavitelných ploch pro rozšíření areálu základní a mateřské školy;
- vymezení ploch veřejných prostranství zahrnující plochy pro umístění místních komunikací, plochy pro shromažďování obyvatel, parkoviště apod.; rozlišení ploch s převahou zpevněných ploch a s převahou zeleně;
- vymezení ploch technické infrastruktury pro stabilizaci technického vybavení obce;
- vymezení ploch pro výrobu a skladování v několika kategoriích s rozlišením dopadu různého druhu využití na životní prostředí, dopravní zátěž a estetický dopad do území.

## 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití **a dle významu** jsou zobrazeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

### 3.2.1. ~~Plochy s rozdílným způsobem využití~~

Při zpracování územního plánu Hostín u Vojkovic byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:	Bydlení hromadné [BH] Bydlení venkovské [BV]
Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení veřejné [OV] Občanské vybavení komerční [OK] Občanské vybavení sport [OS] Občanské vybavení hřbitovy [OH]
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství všeobecná [PU]
Plochy zeleně:	Zeleň parková a parkově upravená [ZP] Zeleň zahradní a sadová [ZZ]
Plochy dopravní infrastruktury:	Doprava silniční [DS]
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura všeobecná [TU]
Plochy výroby a skladování:	Výroba drobná a služby [VD] Výroba zemědělská a lesnická [VZ]

Plochy jsou dále členěny na:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Stanovení podmínek pro využití ploch a prostorové uspořádání vymezených s rozdílným způsobem využití.
- plochy změn v území – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy (Z),
  - transformační plochy (T).

<del>Plochy bydlení:</del>	<del>Bydlení kolektivní (BK) Bydlení venkovské (BV)</del>
<del>Plochy občanského vybavení:</del>	<del>Občanské vybavení veřejná infrastruktura (OV) Občanské vybavení sport (OS) Občanské vybavení hřbitov (OH)</del>
<del>Plochy veřejných prostranství:</del>	<del>Veřejná prostranství (PV) Veřejná prostranství zeleň (PZ)</del>
<del>Plochy dopravní infrastruktury:</del>	<del>Dopravní infrastruktura silniční (DS)</del>

Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura (TI)
Plochy výroby a skladování:	Výroba a skladování – drobná výroba (VD)
	Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)
Plochy sídelní zeleně:	Sídelní zeleň – zahrady (ZZ)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Hostín u Vojkovic byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby.

### 3.3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch ploch přestavby

Vymezují se tyto zastavitelné plochy a transformační plochy:

plochy s rozdílným způsobem využití	název plochy	plochy přestavby	zastavitelné plochy
plochy bydlení	Bydlení venkovské [BV]	T.3 [BV]	Z.1/část [BV], Z.2/část [BV], Z.3/část [BV], Z.4/část [BV], Z.5/část [BV] – 2 díly, <sup>1</sup> Z.6 [BV], Z.7 [BV], <sup>2</sup> Z.8 [BV]
plochy občanského vybavení	Občanské vybavení veřejné [OV]	T.2 [OV]	Z.9/část [OV]
	Občanské vybavení komerční [OK]	—	Z.5/část [OK] <sup>3</sup>
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	—	Z.2/část [PU], Z.3/část [PU], Z.4/část [PU], Z.5/část [PU]
plochy zeleně	Zeleň parková a parkově upravená [ZP]	T.4 [ZP]	Z.1/část [ZP]
	Zeleň zahradní a sadová [ZZ]	—	Z.3/část [ZZ]
plochy dopravní infrastruktury	Doprava silniční [DS]	—	Z.9/část [DS]
plochy výroby a skladování	Výroba drobná a služby [VD]	T.1 [VD]	—
	Výroba zemědělská a lesnická [VZ]	—	Z.10 [VZ]

Vymezují se tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:

<sup>1</sup> Plocha se Změnou č. 1 ÚP rozšiřuje.

<sup>2</sup> Plocha se Změnou č. 1 ÚP vymezuje nově.

<sup>3</sup> Plocha se Změnou č. 1 ÚP vymezuje nově.

<b>plochy s rozdílným způsobem využití</b>	<b>název plochy</b>	<b>plochy pře-stavby</b>	<b>zastavitelné plochy</b>
plochy bydlení	Bydlení—venkovské (BV)	BV 6	BV 1, <sup>4</sup> BV 2, BV 3, BV 4, BV 5, BV 7, BV 8, BV 9
plochy občanského vybavení	Občanské vybavení—veřejná infrastruktura (OV)	OV 1	OV 2
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství (PV)	—	PV 1, PV 2 <sup>5</sup>
	Veřejná prostranství—zeleň (PZ)	—	PZ 1, PZ 2, PZ 3 <sup>6</sup>
plochy dopravní infrastruktury	Dopravní infrastruktura—silniční	—	DS 1
plochy výroby a skladování	Výroba a skladování—drobná výroba (VD)	VD 1	—
	Výroba a skladování—zemědělská výroba (VZ)	—	VZ 1
plochy sídelní zeleně	Sídelní zeleň—zahrady (ZZ)	—	ZZ 2

### 3.4. Vymezení systému veřejných prostranství

Systém veřejných prostranství tvoří stabilizované a zastavitelné plochy Veřejná prostranství všeobecná [PU] a Zeleň parková a parkově upravená [ZP] – viz kap. 4.5.

### 3.5. 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Zastavěné území disponuje menšími stávajícími plochami sídelní zeleně, kostra sídelní zeleně je tvořena plochami:

Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do **plach Zeleň parková a parkově upravená [ZP]** ~~Veřejných prostranství—zeleň (PZ)~~ a částečně plochami Veřejná prostranství všeobecná [PU] ~~(PV)~~ v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací.

Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u rodinných domů (v rámci ploch **Bydlení venkovské [BV] BV**), plochami zeleně na pozemcích bytových domů (v rámci ploch **Bydlení hromadné [BH] BK**), na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch **Občanské vybavení veřejné [OV]**, **Občanské vybavení sport [OS]** a **Občanské vybavení hřbitovy [OH]** a **Zeleň zahradní a sadová [ZZ]**) ~~OV, OS, OH) a samostatnými zahradami (ZZ)~~.

Systém sídelní zeleně bude doplněn:

- zastavitelnou plochou **Zeleň parková a parkově upravená Z.1/část [ZP]** a plochou **Zeleň zahradní a sadová Z.3/část [ZZ]** **plochami veřejné zeleně PZ 1, PZ 2, PZ 3 a plochou zahrad ZZ 2,**
- transformační plochou **Zeleň parková a parkově upravená T.4 [ZP],<sup>7</sup>**
- navrženou liniovou ochrannou zelení v plochách **Z.1/část [BV], Z.3/část [BV] BV 2, BV 4** a podél navržené komunikace **Z.4/část [PU] PV 2.**

<sup>4</sup> Plocha se Změnou č. 1 ÚP mění na stabilizovanou.

<sup>5</sup> Dříve navržená plocha pro komunikaci PV 2 byla Změnou č. 1 ÚP rozdělena do více zastavitelných ploch, které obsluhuje – Z.3/část [PU], Z.4/část [PU], Z.5/část [PU].

<sup>6</sup> Změnou č. 2 ÚP se ruší a zahrnuje do zastavitelné plochy Z.5/část [OK].

<sup>7</sup> Doposud plocha zastavitelná PZ 2.

Při rozhodování v území je nezbytné dbát o to, aby v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití není určeno pro zeleň, kde se však plochy veřejně přístupné zeleně nacházejí, byly tyto plochy zeleně zachovány a po dožití obnoveny.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*(stanovení podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)*

~~*(včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)*~~

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č. A3a. Dopravní infrastruktura.

#### 4.1.1. Silniční doprava

Vedení ostatních silnic II. a III. třídy je stabilizované, mohou být prováděny úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch **Doprava silniční [DS]** ~~Dopravní infrastruktura – silniční (DS)~~ nebo ploch **Veřejných prostranství všeobecných [PU]** ~~zpevněné plochy (PV)~~.

Je vymezena plocha **Z.9/část [DS]** ~~DS-1~~ pro dořešení majetkových vztahů na části p.p.č. 105/19 (stavba silnice na cizím pozemku).

Do ochranných pásem silnic nebudou umístovány stavby, které by zhoršily rozhledové poměry v území, vyjma staveb dopravního charakteru a staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

#### 4.1.2. Komunikační síť v sídle

##### Místní komunikace

Stávající systém místních komunikací v sídle je stabilizovaný, vyjádřený v grafické části. Bude doplněn místními komunikacemi, které je možné budovat dle potřeb obsluhy zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Jsou vymezeny plochy Veřejná prostranství všeobecná [PU] pro umístění komunikací:

- **Z.2/část [PU]** – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelné plochy **Z.2/část [BV]**.
- **Z.3/část [PU]**, **Z.4/část [PU]**, **Z.5/část [PU]** – výstavba úseků místní komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch **Z.3/část [BV]**, **Z.4/část [BV]**, **Z.5/část [BV]** – 2 díly a transformační plochy **T.3 [BV]**.

~~Jsou vymezeny plochy pro umístění komunikací:~~

- ~~• **PV 1** – výstavba místní komunikace – obsluha zastavitelné plochy **BV 3**.~~
- ~~• **PV 2** – výstavba místní komunikací – obsluha zastavitelné plochy **BV 4 až BV 7**.~~

Komunikace místní obslužné budou řešeny jako dvoupruhové. Komunikace je třeba budovat jako průjezdné, v případě slepých s obratištěm pro požární techniku.

V ploše **Z.3/část [BV]** ~~BV-4~~ bude vymezena obslužná komunikace v návazných řízeních.

##### Pěší komunikace

Pro pěší provoz budou využívány stávající chodníky a pěší komunikace v sídle.

Silnice a místní komunikace (stávající i v budoucnu realizované) mohou být dle místních potřeb opatřeny chodníky.

### 4.1.3. Autobusová doprava

Systém stávajících zastávek veřejné autobusové dopravy je stabilizovaný.

### 4.1.4. Doprava v klidu

Nové plochy pro odstavování vozidel je možné budovat v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití, jak je uvedeno v kap. 6.

### 4.1.5. Pěší a cyklistická doprava v krajině

Samostatná pěší komunikace v krajině je vedena jižně od silnice II/101, spojující Hostín a Vojkovice. Komunikace bude zachována.

Nové samostatné pěší a cyklistické komunikace v krajině nejsou navrženy.

Je navržena cyklotrasa Dřínov – Hostín – Bukol v rámci silnice č. III/24217 a polní cesty na Bukol. Cyklistické a pěší trasy v krajině je možno vést s využitím stávajících místních a účelových komunikací.

### 4.1.6. Účelové komunikace v krajině, průchodnost krajiny

Stávající systém účelových komunikací v krajině je stabilizován, bude doplněn komunikacemi:

- **ku.1** ~~ku-1~~ – účelová komunikace k jezeru Vojkovice,
- **ku.2** ~~ku-2~~ – účelová komunikace podél Kozárovického potoka.

Po stávajících i navržených komunikacích bude veden jak provoz zemědělské (příp. lesní) techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny).

Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití.

## 4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3b. Technická infrastruktura – vodní hospodářství a A3c. Technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace.

### 4.2.1. Vodní toky a plochy

Stávající systém vodních ploch a toků je stabilizovaný.

### 4.2.2. Zásobování pitnou vodou

Obec Hostín u Vojkovic bude i nadále zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody, které budou v maximální míře zokruhovány.

V lokalitách, které nejsou v dosahu vodovodu, je možné individuální zásobování pitnou vodou.

### 4.2.3. Kanalizace a čištění odpadních vod

#### Splaškové odpadní vody

Obec bude i nadále řešit likvidaci odpadních vod obecní kanalizací zakončenou na obecní čistírně odpadních vod. Kanalizace bude postupně rozšiřována dle možností a potřeb.

Nová výstavba bude napojena na stávající, případně nově budované uliční rozvody kanalizace s odvodem na ČOV. Ke každému novému záměru bude prověřeno aktuální zatížení ČOV a v případě naplnění kapacity bude provedena intenzifikace ČOV dle

potřebného zatížení ČOV.

Do doby provedení intenzifikace může být likvidace odpadních vod řešena individuálně (žumpy, domovní ČOV).

Stávající objekty mimo dosah stávajícího kanalizačního systému mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálně (žumpy, domovní ČOV).

#### **Dešťová kanalizace**

Dešťové vody budou přednostně likvidovány **akumulací s následným využitím**, vsakováním v zelených plochách v místě jejich vzniku **nebo výparem**. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod.

#### **4.2.4. Zásobování elektrickou energií**

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Pokrytí nárůstu zatížení navrhovaných ploch pro zástavbu se navrhuje z rezerv výkonu a zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti osazení větších transformátorů nebo jejich zdvojení, event. i rekonstrukce stanice).

Nové trafostanice budou umístěny v rámci rozvojových ploch dle místních potřeb.

#### **4.2.5. Zásobování plynem**

Obec bude i nadále zásobována plynovodem STL.

Nová výstavba bude napojena na stávající a nově budované uliční rozvody.

#### **4.2.6. Zásobování teplem**

Zásobování teplem bude přednostně řešeno ze stávající plynovodní STL sítě. Doplnkově je možné vytápění elektrickou energií.

Přípustné jsou i netradiční zdroje (tepelná čerpadla, sluneční kolektory umístěné na stavbách či na přilehlých pozemcích). Akceptováno je využití dřeva a biomasy (dřevního odpadu a štěpek).

#### **4.2.7. Elektronické komunikace**

Plošná telefonizace lokalit nové zástavby není navrhována.

#### **4.2.8. Nakládání s odpady**

##### **Likvidace odpadu z obce**

Systém likvidace odpadu bude i nadále probíhat standardně, odpad bude sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území, a to včetně všech složek (komunální, separovaný, velkoobjemový, nebezpečný).

V řešeném území nebudou zřizovány skládky.

### **4.3. Zelená infrastruktura**

Zásady uspořádání zelené infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Stávající zelená infrastruktura je vyjádřena plochami Zeleně parková a parkově upravená [ZP], Zeleně zahradní a sadová [ZZ], Vodní a vodních toků [WT], Lesní všeobecné [LU], Přírodní všeobecné [NU] a Smíšené krajinné všeobecné [MU].

Součástí zelené infrastruktury jsou i liniové prvky krajinné zeleně (stávající a navržené).

Bude doplněna o zastavitelné plochy sídelní zeleně – viz kap. 3.5., o plochy pro ÚSES – viz kap. 5.3., a o plochy změn v krajině a liniové prvky změn v krajině – viz kap. 5.4.

#### 4.4. 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Stávající systém ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury je stabilizovaný a zahrnuje plochy:

- veřejná správa: obecní úřad,
- kultura: kostel, kaple, zvonice,
- školství: základní škola a mateřská škola.

ÚP vymezuje dvě nové plochy pro rozšíření areálu základní a mateřské školy: transformační plochu T.2 [OV] a zastavitelnou plochu Z.9/část [OV] ~~OV 1 (přestavba), OV 2 (zastavitelná plocha).~~

#### 4.5. 4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres. Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Veřejná prostranství všeobecná [PU] a Zeleň parková a parkově upravená [ZP]. Vymezují se zastavitelné plochy Veřejná prostranství všeobecná Z.2/část [PU], Z.3/část [PU], Z.4/část [PU], Z.5/část [PU] pro místní komunikace; dále zastavitelná plocha Zeleň parková a parkově upravená Z.1/část [ZP] a transformační plocha T.4 [ZP] pro veřejnou zeleň. ~~Veřejná prostranství (PV) a Veřejná prostranství – zeleň (PZ). Vymezují se plochy pro veřejná prostranství (PV 1, PV 2) a plochy pro veřejnou zeleň (PZ 1 až PZ 3).~~

### 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*(vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi a suchem, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin)*

~~*(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)*~~

#### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina obce Hostín u Vojkovic je krajinou převážně zemědělskou, doplněná plochami lesní a nelesní zeleně.

• Do budoucna bude podporován zvyšován podíl zeleně v krajině; stávající plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.

• Budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability, doplněny liniové prvky zeleně podél komunikací.

• Mohou být zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou – účelové a pěší komunikace, cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro jiné sportovně turistické využití (hipostecky) apod.

• V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy), zalesnění a budovány vodní plochy.

• V krajině nebudou umístována soliterní zastavěná území mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch.

• Těžba nerostů je možná v rámci stanoveného dobývacího prostoru bez ohledu na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Těžba nerostů mimo stanoveného dobývacího

prostoru je možná pouze v rámci stanoveného CHLÚ v rozsahu případného nového nebo rozšířeného dobývacího prostoru. Po dokončení těžby bude území rekultivováno.

## 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití ~~a dle významu~~ jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### 5.2.1. ~~Plochy s rozdílným způsobem využití~~

Při zpracování územního plánu Hostín u Vojkovic v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy dopravní infrastruktury:	Doprava silniční [DS]
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodních toků [WT]
Plochy zemědělské:	Zemědělské všeobecné [AU]
Plochy lesní:	Lesní všeobecné [LU]
Plochy přírodní:	Přírodní všeobecné [NU]
Plochy smíšené krajinné:	Smíšené krajinné všeobecné [MU]
Plochy těžby:	Těžba dobývání a úprava [GD]

Plochy jsou dále členěny na:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,
- plochy změn v území – plochy změn v krajině (K).

<del>Plochy dopravní infrastruktury:</del>	<del>Dopravní infrastruktura – silniční (DS)</del>
<del>Plochy vodní a vodohospodářské:</del>	<del>Vodní a vodohospodářské plochy (W)</del>
<del>Plochy zemědělské:</del>	<del>Zemědělské plochy (NZ)</del>
<del>Plochy lesní:</del>	<del>Lesní plochy (NL)</del>
<del>Plochy přírodní:</del>	<del>Přírodní plochy (NP)</del>
<del>Plochy smíšené nezastav. území:</del>	<del>Smíšené plochy nezastavěného území (NS)</del>
<del>Plochy těžby nerostů:</del>	<del>Těžba nerostů (NT)</del>

~~Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.~~

### 5.2.2. ~~Plochy dle významu~~

~~Při zpracování územního plánu Hostín u Vojkovic v rámci nezastavěného území byly použity následující plochy dle významu:~~

- ~~• stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím, využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím,~~
- ~~• plochy změn v krajině.~~

## 5.3. Územní systém ekologické stability

Na území obce Hostín u Vojkovic byly vymezeny následující skladebné části ÚSES:

### Lokální biocentra

**LBC.251 LBC 251 Kozárovický potok (Selská tůň);** vymezené, funkční

Rozloha: 9,65 ha

*Návrh opatření:* Zachovat mokřadní společenstva a stromový porost.

**LBC.254 ~~LBC-254~~ V oblouku;** vymezené, funkční

*Návrh opatření:* Zachovat mokřadní společenstva a stromový porost.

**LBC.255 ~~LBC-255~~ Borek – Na pískách;** vymezené, funkční

*Návrh opatření:* V lesním porostu podpořit přirozená společenstva.

### **Lokální biokoridory**

**LBK.146 ~~LBK-146~~ Veltruský luh – Kozárovický potok;** vymezené, funkční

*Návrh opatření:* Nefunkční úsek – převedení orné půdy na TTP (plochy změn v krajině K.2a [MU], K.2b [MU] a K.2c [MU] ~~plocha NS-3, NS-4, NS-5~~), postupně doplňovat vhodnými druhy dřevin. V lesním porostu podpořit přirozená společenstva.

**LBK.148 ~~LBK-148~~ K Bukolu;** vymezené, částečně funkční

*Návrh opatření:* Nefunkční úsek – převedení orné půdy na TTP (plochy změn v krajině K.1a [MU] a K.1b [MU] ~~plocha NS-1, NS-2~~), postupně doplňovat vhodnými druhy dřevin.

**LBK.149 ~~LBK-149~~ Na pískách;** vymezené, částečně funkční

*Návrh opatření:* Nefunkční úsek – převedení orné půdy na TTP (plochy změn v krajině K.3a [MU] a K.3b [MU] ~~plocha NS-6~~), postupně doplňovat vhodnými druhy dřevin. V lesním porostu podpořit přirozená společenstva. Východní část při průchodu pískovnou bude realizována po dokončení těžby v rámci rekultivace plochy.

### **Upřesňování ÚSES:**

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro skladebné části ÚSES, které byly vymezeny na zemědělské půdě, je možné dále upřesnit jejich vymezení za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.

### **Vyloučení umíst'ování staveb a využití:<sup>8</sup>**

V plochách biocenter při souběžném dodržení ustanovení, která jsou uvedena v kap. 6.2.14. Vodní a vodních toků [WT] a kap. F.2.17. Přírodní všeobecné [NU]:

- V plochách biocenter nebudou umíst'ovány žádné budovy a oplocení.
- Ze staveb přípustných v nezastavěném území jsou dále vyloučeny:
  - stavby pro zemědělství, pro lesnictví, pro těžbu nerostů,
  - ze staveb pro veřejnou dopravní infrastrukturu: silnice, místní komunikace, parkoviště a odstavné plochy,
  - ze staveb pro veřejnou technickou infrastrukturu: stavby a zařízení technické infrastruktury včetně výroben energie z obnovitelných zdrojů energie, o ploše nad 25 m<sup>2</sup>,
  - technická opatření a stavby, které by zlepšily podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu.
- Je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

<sup>8</sup> V plochách pro ÚSES je nezbytné vyloučit některé stavby obecně přípustné v nezastavěném území.

- Podzemní vedení inženýrských sítí budou vedena co nejkratší trasou, budou vedena mimo stromové porosty. Komunikace budou prováděny bez zpevněných povrchů, tj. např. štětové nebo mlatové.

V plochách biokoridorů (při souběžném dodržení ustanovení, která jsou uvedena v kap. 6.2.14. Vodní a vodních toků [WT]; 6.2.16. Lesní všeobecné [LU]; 6.2.18. Smíšené krajinné všeobecné [MU] a 6.2.19. Těžba dobývání a úprava [GD]):

- V zastavěném území i nezastavěném území je vyloučeno umístování staveb budov, trvalých staveb oplocení a zpevněných ploch (jako např. parkoviště, hřiště apod.) s výjimkou komunikací, které biokoridor kříží.
- Je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

## 5.4. Plochy změn v krajině

ÚP vymezuje plochy změn v krajině pro realizaci ÚSES:

- K.1a [MU] a K.1b [MU] – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK.148 K Bukolu.
- K.2a [MU], K.2b [MU] a K.2c [MU] – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK.146 Veltruský luh – Kozárovický potok.
- K.3a [MU] a K.3b [MU] – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK.149 Na pískách.

<b>plochy s rozdílným způsobem využití</b>	<b>název plochy</b>	<b>plochy změn v krajině</b>
plochy smíšené krajinné	Smíšené krajinné všeobecné [MU]	K.1a [MU] a K.1b [MU]; K.2a [MU], K.2b [MU] a K.2c [MU]; K.3a [MU] a K.3b [MU]

~~NS 1, NS 2 – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK 148 K Bukolu.  
NS 3, NS 4, NS 5 – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK 146 Veltruský luh – Kozárovický potok.  
NS 6 – založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK 149 Na pískách.~~

<b>plochy s rozdílným způsobem využití</b>	<b>název plochy</b>	<b>plochy změn v krajině</b>
plochy smíšené nezastavěného území	Smíšené plochy nezastavěného území (NS)	NS 1, NS 2, NS 3, NS 4, NS 5, NS 6

Zahrnují převedení ploch orné půdy na TTP nebo ostatní plochy s předpokladem výsadby vzrostlé zeleně. V těchto plochách bude nahrazen zemědělský půdní fond – orná půda za ostatní plochy (vzrostlá zeleň), místně možno ponechat trvalé travní porosty (součást ZPF), upřesnění rozsahu ploch TTP a ostatních ploch bude řešeno v Projektu ÚSES.

Vymezují se plochy rekultivací:

- rekultivace plochy těžby,
- plocha krajinné zeleně k založení na západním závěrném svahu.

## 5.5. Vymezení zelené infrastruktury, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi a suchem, rekreace

Zelená infrastruktura – viz kap. 4.3.

K zajištění prostupnosti krajiny je možné využívat stávající účelové komunikace. ÚP nevyklučuje budování dalších účelových komunikací v krajině; územním plánem jsou navrženy komunikace ku.1 a ku.2.

Protierozní opatření se nevymezují.

Opatření pro ochranu před povodněmi ani suchem se nevymezují.

Plochy pro rekreaci v krajině se nevymezují.

## **5.6. 5.5. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin**

Těžba nerostů je možná pouze ve stanovených chráněných ložiskových územích, a to v rámci nezastavěného území v plochách Zemědělské všeobecné [AU], Lesní všeobecné [LU], Přírodní všeobecné [NU], Smíšené krajinné všeobecné [MU] a Těžba dobývání a úprava [GD] ~~zemědělských NZ, smíšených nezastavěného území NS, přírodních NP, lesních NL a těžby nerostů NF.~~

V území s dokončenou těžbou bude provedena rekultivace v souladu se schváleným plánem rekultivace.

Pokud jsou v území těžby v rámci plochy CHLÚ vymezeny prvky ÚSES, budou realizovány po dokončení těžby daného úseku v rámci ploch rekultivací.

V územích, kde dosud těžba nebyla zahájena, bude rozsah těženého území v rámci stanoveného CHLÚ vymezen tak, aby bylo ochráněno obytné prostředí sídla.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

*(s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území)*

*(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))*

### **6.1. Společná ustanovení**

V území řešeném územním plánem Hostín u Vojkovic je možno umístit stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci dané plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb,

příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze údržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřipustné.

Podmínky pro prostorové uspořádání jsou stanoveny Pravidla pro uspořádání území jsou stanovena jak pro stabilizované plochy, tak pro transformační plochy plochy přestavby a plochy zastavitelné.

Ve stabilizovaných plochách, kde jsou výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, již v současné době překročeny, se přístavby, dostavby a přestavby připouštějí za podmínky, že nebudou překročeny stávající výškové, plošné nebo objemové limity konkrétní stavby. (Např. má-li stávající stavba výšku 2 NP + P v území, které připouští pouze 1 NP + P, je možné provádět takové úpravy stavby, které zachovávají tuto stávající výšku 2 NP + P.)

#### **A. Celé území**

##### **A1) Obnovitelné zdroje energie:**

Na celém správním území obce jsou nepřipustné:

- větrné elektrárny,
- fotovoltaické elektrárny, připouští se užití fotovoltaických panelů v zastavěném území a v zastavitelných plochách jako doplňkové využití (např. u RD nebo provozovny na střeše domu či na zahradě apod.);
- ~~výstavba chat a zahrádkářských chat, mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy BV a ZZ.~~<sup>9</sup>

##### **A2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:**

- ~~pozemkem (parcelou) může být míněn také soubor sousedících pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením;~~
- ~~plochy hygienické ochrany — plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci;~~
- ~~nerušící výroba nebo nerušící obslužné funkce jsou výroba nebo občanské vybavení a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území nad hodnoty limitů stanovených platnými předpisy;~~

#### **B. Zastavěné území a zastavitelné plochy**

**B1) Umísťování staveb vedlejších, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a zeleně** je možné v tomto rozsahu:

- a) V celém zastavěném území a v zastavitelných plochách je možné jako přípustné využití v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití umísťovat také:
- dopravní infrastrukturu místního charakteru – ~~def. viz kap. 9. (komunikační místní, účelové, cyklistické a pěší, odstavná a parkovací stání pro funkci plochy),~~
  - technickou infrastrukturu místního charakteru – ~~def. viz kap. 9. (sítě a konečná zařízení technické infrastruktury),~~
  - veřejná prostranství, plochy veřejné a ochranné zeleně,

<sup>9</sup> Ustanovení je splněno dodržením § 122 stavebního zákona.

- oplocení – s výjimkou ploch **Veřejná prostranství všeobecná [PU]** a **Zeleň parková a parkově upravená [ZP]**, **Doprava silniční [DS]** ~~veřejných prostranství (PV, PZ), ploch dopravní infrastruktury (DS)~~ a s výjimkou území zasaženého aktivní zónou záplavového území.

b) Stavby vedlejší a využití pozemků jsou přípustné v plochách **Bydlení hromadné [BH]**, **Bydlení venkovské [BV]** a **Zeleň zahradní a sadová [ZZ]** ~~bydlení kolektivního (BK), venkovského (BV) a v plochách sídelní zeleně – zahradách (ZZ)~~ s výjimkou území zasaženého aktivní zónou záplavového území **v tomto rozsahu:**

- hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky), domácí dílny,
- pergoly, altány, bazény, apod.,
- související dopravní a technická infrastruktura – *def. viz kap. 9.* ~~(např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),~~
- dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.

c) Stavby vedlejší a využití pozemků jsou přípustné v plochách **Občanské vybavení veřejné [OV]**, **Občanské vybavení sport [OS]**, **Výroba drobná a služby [VD]** a **Výroba zemědělská a lesnická [VZ]** **v tomto rozsahu občanského vybavení (OV, OS) a v plochách výroby a skladování (VD, VZ):**

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy, hygienické zařízení a šatny apod.,
- související dopravní a technická infrastruktura – *def. viz kap. 9.* ~~(např. garáže a parkoviště pro obsluhu plochy, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),~~
- zpevněné plochy, zeleň ochranná, veřejná a vyhrazená.

## **B2) Intenzita využití pozemků:**

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha pozemku (může být využita jak pro budovy, tak pro zpevněné plochy nebo pro zeleň), min. plocha zeleně (může být využita pouze pro zeleň) a případný zbytek tvoří zpevněné plochy (případně zeleň).

*Pojmy zastavěná plocha pozemku, max. zastavěná plocha pozemku, min. plocha zeleně, zpevněné plochy – def. viz kap. 9.*<sup>10</sup>

- ~~zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže);~~
- ~~plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku;~~
- ~~zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravněvacích tvárnice a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.~~

## **B3) Struktura a charakter zástavby:**

*Struktura zástavby:*

- typ zástavby:  
v historickém jádru (vymezeno graficky ve výkresu č. A2. Hlavní výkres): zástavba řadová volná – def. viz kap. 9.: ~~Jedná se o souvislou zástavbu (řadu) převážně izolovaných domů, kdy pozemek není sice v celé šířce zastavěn, ale strany domů~~

<sup>10</sup> Pojmy byly přemístěny do kap. 9. a aktualizovány, definice v tomto bodě byly proto zrušeny.

~~vytváří souvislou zástavbu (ulici, uliční čáru) řazením štítových nebo bočních stran domů;~~

mimo historické jádro: zástavba plošná – *def. viz kap. 9.*: ~~Vzniká rozdělením větší plochy na pozemky obsloužené sítí komunikací. Domy obvykle netvoří uliční řadu.~~

Nepřipouští se sevrěná řadová zástavba – *def. viz kap. 9.*: ~~Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.~~ Výjimkou je stávající již založená lokalita řadových RD v severovýchodní části obce.

*Charakter zástavby:*

- půdorysný typ obytného domu:
  - v historickém jádru (vymezeno graficky ve výkrese č. A2. Hlavní výkres): obdélný (s převažující podélnou osou, ~~s poměrem stran 1 : 2 nebo více, s hřebenem hlavní stavby kolmým na uliční čáru, umístěn obvykle v řadové volné zástavbě~~) – *def. viz kap. 9.*;
  - mimo historické jádro: obdélný (*viz výše*) nebo s centrálním půdorysem – *def. viz kap. 9.*; typ izolovaný (~~bez převažující strany, umístěn obvykle v plošné zástavbě~~); ~~Typ~~ bude zvolen dle převažujícího charakteru ulice.
- typ obytného domu dle umístění:
  - pouze domy izolované; výjimkou je stávající již založená lokalita řadových RD v severovýchodní části obce.

Při dostavbách v prolukách a při výstavbě v zastavitelných plochách navazujících na již existující zástavbu bude výstavba respektovat převažující strukturu a charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.

#### **B4) Max. hladina zástavby:**

V plochách Bydlení hromadné [BH], Bydlení venkovské [BV], Občanské vybavení komerční [OK], Občanské vybavení sport [OS], Výroba drobná a služby [VD], Plochy Výroba zemědělská a lesnická [VZ]:

- 1 nadzemní podlaží (dále také „NP“) + obytné nebo užitné podkroví (dále také „+ P“) ~~1 NP + obytné podkroví~~, s výjimkou jednotlivých stávajících staveb, které dosahují vyšší hladiny (2 NP, 2 NP + P); na těchto plochách mohou být prováděny přestavby a dostavby, které nepřesáhnou stávající výškovou hladinu stavby;
- stavby plochostřeché mohou být dostavěny o podkroví při zachování v území převažujícího charakteru zástavby a zastřešení.

V plochách Občanské vybavení veřejné [OV]:

- stávající výška staveb,
- stávající církevní stavby budou respektovány jako lokální dominanty.

V ostatních druzích ploch s RZV:

- 1 NP.

#### **B5) Střety s limity využití území:**

- Výstavba v *ochranném pásmu lesa, venkovního vedení VVN, VN a TS*: Přednostně budou budovy na pozemku umístěny mimo ochranné pásmo; v případě že není takové řešení možné, je výstavba možná pouze při udělení výjimky z ochranného

- pásma resp. souhlasu dotčeného orgánu nebo správce se zásahem.
- Výstavba v ochranném pásmu silnice, vodovodu, kanalizace, plynovodu STL, kabelového vedení VN, kabelového sdělovacího vedení: Budovy na pozemku budou umístovány mimo ochranné pásmo.
- V případě kolize s územím s archeologickými nálezy je třeba při výstavbě počítat s možností archeologického výzkumu.
- Meliorace a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ): Při narušení závlahového systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.
- Pásmo při správě toku bude respektováno jako nezastavitelné, včetně oplocení.
- V aktivní zóně záplavového území nelze umísťovat budovy, stavby oplocení a další stavby, které by způsobily zhoršení odtokových poměrů. Udržovací práce a stavební úpravy na povolených a zkolaudovaných stavbách mohou být v tomto území prováděny, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

## B6) Odstavování vozidel

Každá nově zřízená bytová jednotka musí mít zbudována dvě parkovací místa na vlastním pozemku.

Potřeby parkování obyvatel (v plochách **Bydlení venkovské [BV]** a **Bydlení hromadné [BH] BV, BK**) budou řešeny na vlastním pozemku.

Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků nebytových provozů (v plochách **Občanské vybavení veřejné [OV]**, **Občanské vybavení sport [OS]**, **Výroba drobná a služby [VD]**, **Výroba zemědělská a lesnická [VZ]** ~~OV, OS, VD, VZ~~) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy. Odstavování vozidel bude řešeno v takovém rozsahu, který odpovídá způsobu využití a kapacitě objektu.

Samostatná veřejně přístupná parkoviště mohou být umístěna v rámci ploch **Veřejná prostranství všeobecná [PU]**, **Doprava silniční [DS]**, **Občanské vybavení veřejné [OV]**, **Občanské vybavení sport [OS]**, **Výroba drobná a služby [VD]**, **Výroba zemědělská a lesnická [VZ]** ~~typu PV, DS, OV, OS, VD, VZ~~.

## C. Nezastavěné území

### C1) Stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území:

a) Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních, smíšených **krajinných nezastavěného území** a těžby nerostů) pro účely uvedené v § 122 ~~§ 18 odst. 5~~ stavebního zákona je možné v celém nezastavěném území s výjimkou:

- takových staveb a opatření, které by narušovaly **prostupnost území** nebo které by mohly **znemožnit realizaci změn v území vymezených územním plánem,**
- umísťování staveb na plochách biocenter (v rámci ploch **Přírodních všeobecných [NU] přírodních**) – ustanovení viz kap. 6.2.17. ~~6.2.16.~~,
- umísťování staveb na plochách biokoridorů – nepřípustné je umísťování budov a oplocení,
- těžby nerostů – těžba nerostů je možná pouze ve stanovených chráněných ložiskových územích.

b) V celém nezastavěném území je dále možno provádět opatření:

- rekultivace,
- protierozní opatření,
- vodní plochy a toky, **renaturace toků,**
- zeleň.

## C2) Oplocení v nezastavěném území se připouští:

- u pozemků dle katastru ~~Katastru~~ nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad a u plochy **Zeleň zahradní a sadová Z.3/část [ZZ] ~~ZZ-2~~**.

Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny), aktivní zónu záplavového území a plochy pro ÚSES.

## C3) Zalesnění

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti **30 ~~50~~ m** od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

*Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.*

## 6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

### 6.2.1. Bydlení hromadné [BH] ~~Bydlení kolektivní (BK)~~

#### Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěstitelské zázemí pro samozásobení
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání ~~Pravidla uspořádání území:~~

Max. zastavěná plocha: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

Min. plocha zeleně: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

Na vymezených stabilizovaných plochách nebudou umístěny další hlavní stavby.

### 6.2.2. Bydlení venkovské [BV] ~~(BV)~~

#### Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (stavby pro školství, stavby pro zdravotnictví, stavby pro sociální péči, stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu, stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby občanského vybavení komerčního charakteru místního významu – prodejny potravin a smíšeného zboží, veřejné stravování (např. restaurace apod.)

- stavby pro krátkodobé přechodné ubytování do 10 lůžek
- služby místního významu, např. kadeřnictví, opravná obuvi apod.
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- samostatné zahrady
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost (obchod, služby, drobná výroba) s vlastními účelovými stavbami  
*Výše uvedená využití mohou být umístěna pouze za splnění následujících podmínek:*
- provoz nesmí zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem nad obvyklou míru,
- dopravní obsluha plochy výrazně nezvýší dopravní zátěž v území.

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; nepřípustné jsou zvláště:
  - stavby a provozy, které naruší obytné prostředí hlukem – např. restaurace s venkovním provozem, diskotéky, noční bary
  - služby produkující hluk a zatěžující území provozem na pozemních komunikacích – např. klempírny, truhlářské dílny, autoopravny a pneuservisy, autobazary apod.

#### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Min. velikost pozemku pro umístění nové hlavní stavby: 800 m<sup>2</sup> u zastavitelných ploch mimo zastavěné území, 600 m<sup>2</sup> u proluk a stabilizovaných ploch v zastavěném území.

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu pro přípustné nebo podmíněně přípustné využití – 100 m<sup>2</sup>.

Max. zastavěná plocha: 30 % v zastavitelných plochách a **transformačních plochách plochách přestavby**, max. však 400 m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech budov v areálu u jedné hlavní stavby.

Min. plocha zeleně: 30 % u zastavitelných ploch a **transformačních ploch ploch přestavby**.

Při dělení již existujících zastavěných stavebních pozemků musí obě části splňovat min. velikost pozemku 600 m<sup>2</sup>.

Výše uvedená přípustná využití mohou být umístěna ve vlastních účelových stavbách, příp. ve stavbách se smíšeným provozem bydlení + uvedené přípustné využití. ÚP nestanovuje vzájemné procentuelní poměry, hlavní využití území (tj. bydlení) nemusí být hlavním využitím každé parcely, všechny umístěované záměry však musí respektovat obytný charakter území.

Plochy Z.3/část [BV], Z.6 [BV], Z.8 [BV] **BV 4, BV 8, BV 9** mohou být dotčeny hlukem ze silniční dopravy; v návazných řízeních bude prověřeno, zda hlukem z provozu dopravy nedochází k překročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nově navrhované obytné zástavby, a v případě zasažení hlukem bude součástí řešení ploch realizace protihlukových opatření.

Plochy Z.3/část [BV] a Z.6 [BV] **BV 4, BV 8** jsou dotčeny ochranným pásmem silnice. Ochranné pásmo bude respektováno při umístěování staveb.

Plocha Z.3/část [BV] **BV 4** je dotčena ochranným pásmem vedení VN; je třeba buď přeložit vrchní vedení do zemního kabelu nebo přemístit stávající trafostanici jižně od plochy Z.3/část [BV] **BV 4** na okraj pozemku p.p.č. 208/25.

V plochách Z.1/část [BV] a Z.3/část [BV] **BV 2 a BV 4** bude po vnějším okraji na styku s ornou půdou v rámci plochy bydlení realizován pás ochranné zeleně o šíři min. 5 m. Zeleň může být součástí oplocených pozemků RD.

### **6.2.3. Občanské vybavení veřejné [OV] – veřejná infrastruktura (OV)**

#### Hlavní využití:

Občanské vybavení veřejného charakteru (stavby pro školství; stavby pro zdravotnictví;

stavby pro sociální péči; stavby pro kulturu – kulturní domy, knihovny, muzea, církevní stavby; stavby pro veřejnou správu; stavby pro ochranu obyvatelstva – hasičský záchranný sbor, policie apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro veřejné stravování, pro obchod a služby
- stavby pro administrativu a finanční služby (banka, pošta, apod.)
- sportovní stavby a zařízení
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné
- nepřípustné jsou zvláště stavby, které narušují obytné prostředí hlukem:
  - stavby pro veřejné stravování a kulturu, jako jsou restaurace s venkovním provozem, diskotéky apod.
  - stavby pro řemeslnou výrobu jako klempírny, truhlářské dílny, autodílny apod.

Podmínky prostorového uspořádání ~~Pravidla uspořádání území:~~

Max. zastavěná plocha: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

Min. plocha zeleně: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

## 6.2.4. Občanské vybavení komerční [OK]

Hlavní využití:

Občanské vybavení komerčního charakteru, zahrnující stavby pro obchod a služby, stavby pro administrativu, stavby pro veřejné stravování.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury
- trvalé bydlení jako byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné
- nepřípustné jsou zvláště stavby, které narušují obytné prostředí hlukem, např.:
  - stavby pro veřejné stravování s venkovním provozem, diskotéky apod.; řemeslné služby jako klempírny, truhlářské dílny, autodílny apod.; možnost umístění záměrů se zvýšenou pravděpodobností produkce hluku bude jednotlivě posouzena v návazných řízeních dle konkrétních místních podmínek

Podmínky prostorového uspořádání:

Max. zastavěná plocha: není stanovena.

Min. plocha zeleně: není stanovena.

Plocha Z.5/část [OK] je dotčena ochranným pásmem silnice. Ochranné pásmo bude respektováno při umístění staveb. Plochami Z.5/část [OK] a Z.5/část [BV] – 2. díl bude vedena obslužná komunikace spojující plochu Z.5/část [PU] a silnici severně od plochy.

V návazném řízení bude v rámci plochy Z.5/část [OK] vymezeno veřejné prostranství v rozsahu min. 1000 m<sup>2</sup> a dále parkoviště pro zákazníky prodejny.

### 6.2.5. ~~6.2.4.~~ Občanské vybavení sport [OS] –~~sport (OS)~~

#### Hlavní využití:

Sportovní stavby, plochy a zařízení, zahrnující stavby pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod a služby pro obsluhu plochy (např. restaurace, prodejna občerstvení)
- stavby pro ubytování (turistická ubytovna apod.)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 50 %.

Min. plocha zeleně: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

### 6.2.6. ~~6.2.5.~~ Občanské vybavení hřbitovy [OH] –~~hřbitov (OH)~~

#### Hlavní využití:

Plochy a účelové stavby pro pohřbívání (např. márnice, hrobky).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

Min. plocha zeleně: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

### 6.2.7. ~~6.2.6.~~ Veřejná prostranství všeobecná [PU] (~~PV~~)

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy, zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace, plochy pro odstavování vozidel a související plochy zeleně. Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- přístřešky na zastávkách veřejné dopravy
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: ~~není stanovena~~ ~~nestanoveno~~.

### 6.2.8. Zeleň parková a parkově upravená [ZP] ~~6.2.7. Veřejná prostranství—zeleň (PZ)~~

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání ~~Pravidla uspořádání území:~~

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 70 %.

Plocha ~~transformační T.4 [ZP] PZ-2~~ – v aktivní zóně záplavového území nebude umístěna vzrostlá zeleň, budovy ani oplocení.

### 6.3.9. Zeleň zahradní a sadová [ZZ]

#### Hlavní využití:

Zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které nejsou určeny pro umístění hlavní stavby pro bydlení nebo rekreaci.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu (hospodářský objekt bez pobytových místností): 40 m<sup>2</sup>.<sup>11</sup>

Budovy nebudou umístěny v ochranném pásmu lesa a chráněném ložiskovém území.

### 6.2.10. Doprava silniční [DS] ~~6.2.8. Dopravní infrastruktura—silniční (DS)~~

#### Hlavní využití:

Plochy pro silniční dopravu – pozemní komunikace (silnice).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)

<sup>11</sup> Hodnota byla navýšena z 25 m<sup>2</sup> na 40 m<sup>2</sup> v souladu s ustanovením nového stavebního zákona.

- plochy pro parkování a odstavování vozidel
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

### **6.2.11. ~~6.2.9.~~ Technická infrastruktura všeobecná [TU] (~~TH~~)**

Hlavní využití:

Stavby technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, sběrné dvory, technická zařízení na tocích apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Nejsou stanoveny. ~~Nestanoveno.~~

### **6.2.12. Výroba drobná a služby [VD] ~~6.2.10. Výroba a skladování—drobná výroba (VD)~~**

Hlavní využití:

Výroba a skladování podstatně neobtěžující své okolí, řemeslné dílny a opravný.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost (služby)
- stavby pro obchod
- prodejny s venkovním prodejem (např. stavebniny, zahradnictví apod.)
- sběrné dvory
- vodní plochy (požární nádrže)
- byty pro majitele, zaměstnance nebo správce výrobních, skladovacích a obchodních areálů umístěných v ploše
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 50 %.

Min. plocha zeleně: ~~není stanovena.~~ ~~nestanoveno~~

### 6.2.13. Výroba zemědělská a lesnická [VZ] ~~6.2.11. Výroba a skladování— zemědělská výroba (VZ)~~

#### Hlavní využití:

Zemědělská neživočišná výroba.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělské služby a opravny
- řemeslné dílny a opravny
- podnikatelská činnost (služby)
- sběrné dvory
- zahradnictví
- vodní plochy (požární nádrže)
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)

#### Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

- živočišná výroba – zřizování a rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změny druhu chovaných zvířat, změny technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby *pouze za předpokladu*, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do staveb a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci).

*Pouze jako funkce doplňková a za předpokladu, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné plochy:*

- stavby pro ubytování a stravování pro vlastní pracovníky (zaměstnance nebo sezónní pracovníky)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Nejsou stanoveny. ~~Nestanoveno.~~

### 6.2.12. Sídlní zeleň—zahrady (ZZ)<sup>12</sup>

#### Hlavní využití:

~~Zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které nejsou určeny pro umístění hlavní stavby pro bydlení nebo rekreaci.~~

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ~~• stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1)~~

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- ~~• jiné než hlavní a přípustné~~

#### Pravidla uspořádání území:

~~Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu (hospodářský objekt bez pobytových místností): 25 m<sup>2</sup>.~~

~~Budovy nebudou umístovány v ochranném pásmu lesa a chráněném ložiskovém území.~~

<sup>12</sup> Přemístěno vpřed jako kap. 6.3.9. Zeleň zahradní a sadová [ZZ].

#### 6.2.14. Vodní a vodních toků [WT] ~~6.2.13. Vodní a vodohospodářské plochy (W)~~

##### Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady.

##### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, stavby k jímání vody, přemostění toků
- stavby revitalizací toků a nádrží
- rekreační využití vodních ploch
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

##### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

##### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Nejsou stanoveny. ~~Nestanoveno.~~

#### 6.2.15. Zemědělské všeobecné [AU] ~~6.2.14. Zemědělské plochy (NZ)~~

##### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

##### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) a související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky
- výsadba porostů lesního typu, zalesnění
- včelíny, včelnice a včelníky
- zvláštní režim hospodaření (plochy pro biokoridory – bude provedeno zatravnění nebo výsadba dřevin, změna na TTP nebo ostatní plochy)
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

##### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

##### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu: ~~v plochách NZ:~~ 25 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.16. Lesní všeobecné [LU] ~~6.2.15. Lesní plochy (NL)~~

##### Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř
- lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů a protierozní ochraně
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES)
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

### **6.2.17. Přírodní všeobecné [NU] ~~6.2.16. Přírodní plochy (NP)~~**

#### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí, určené pro biocentra, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň
- vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady
- lesy, výsadba porostů lesního typu

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ze staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona pouze:
  - stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické
  - stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu – vedení inž. sítí,
  - stavby pro ochranu před účinky povodňových vod (suché poldry, protipovodňová opatření)
  - stavby pro zvyšování akumulace a retence vody v území (rybníky, tůně, mokřady)
- včelíny, včelnice a včelníky
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES

#### Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Umíst'ování budov nebo oplocení je vyloučeno.

### **6.2.18. Smíšené krajinné všeobecné [MU] ~~6.2.17. Smíšené plochy nezastavěného území (NS)~~**

#### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň
- vodní plochy a toky přírodního charakteru, mokřady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy zemědělského půdního fondu
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a náradí apod.) a související dopravní a technická infrastruktura
- lesy, výsadba porostů lesního typu, zalesnění
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné

Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha jednoho stav. objektu: 25 m<sup>2</sup>.

**6.2.19. Těžba dobývání a úprava [GD] ~~6.2.18. Těžba nerostů (NT)~~**

Hlavní využití:

Těžba nerostných surovin, jejich skladování a doprava a související technologické objekty a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rekultivace po těžbě
- stavby a opatření dle kap. 6.1., bod C1)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Podmínky prostorového uspořádání Pravidla uspořádání území:

Po ukončení těžby bude plocha rekultivována dle schváleného plánu rekultivace.

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu, který neslouží těžbě a souvisejícím činnostem: 25 m<sup>2</sup>.

**7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, ~~PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT~~**

*(pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit)*

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## 7.1. Veřejně prospěšné stavby

### Dopravní infrastruktura

č. VPS	plocha s RZV	využití
VD.1	Z.2/část [PU]	výstavba místní komunikace
VD.2 <sup>13</sup>	Z.3/část [PU], Z.4/část [PU], Z.5/část [PU]	výstavba místní komunikace
VD.3	Z.9/část [DS]	úprava silnice

č. VPS	označení	využití
S1	PV1	výstavba místní komunikace
S2	PV2	výstavba místní komunikace
S3	DS1	silnice

### Zelená infrastruktura

č. VPS	plocha s RZV	využití
VZ.1	Z.1/část [ZP]	veřejné prostranství – zeleň
VZ.2	T.4 [ZP]	veřejné prostranství – zeleň

### Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

nové č. VPS	nová plocha	využití
VO.1	Z.9/část [OV]	přístavba základní a mateřské školy

## 7.2. Veřejně prospěšná opatření

### Plochy územního systému ekologické stability

Lokální prvky ÚSES:

č. VPO	označení	využití
VU.1	LBC.251 Kozárovický potok (Selská tůň)	vytvoření prvku ÚSES – lokální biocentrum
VU.2	LBC.254 V oblouku	vytvoření prvku ÚSES – lokální biocentrum
VU.3	LBC.255 Borek – Na pískách	vytvoření prvku ÚSES – lokální biocentrum
VU.4	LBK.146 Veltruský luh – Kozárovický potok	vytvoření prvku ÚSES – lokální biokoridor
VU.5	LBK.148 K Bukolu	vytvoření prvku ÚSES – lokální biokoridor
VU.6	LBK.149 Na pískách	vytvoření prvku ÚSES – lokální biokoridor

č. VPO	označení	využití
O1	LBC 251 Kozárovický potok (Selská tůň)	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 254 V oblouku	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBC 255 Borek – Na pískách	založení prvku ÚSES – lokální biocentrum
	LBK 146 Veltruský luh – Kozárovický potok	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor
	LBK 148 K Bukolu	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor
	LBK 149 Na pískách	založení prvku ÚSES – lokální biokoridor

<sup>13</sup> Rozsah VPS se Změnou č. 1 ÚP upravuje.

## **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

*(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)*

**Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

č. VPS	označení	využití	p.č.
S4 <sup>14</sup>	OV-2	přístavba základní a mateřské školy	105/14, 105/19 část

**Veřejná prostranství**

č. VPO	označení	využití	p.č.
O2 <sup>15</sup>	PZ-1	veřejné prostranství — zeleň	části 99/34, 99/33, 99/32, 99/31, 99/30, 99/29, 99/28, 99/26, 99/25, 99/23
O3 <sup>16</sup>	PZ-2	veřejné prostranství — zeleň	14/1, 14/2
O4 <sup>17</sup>	PZ-3	veřejné prostranství — zeleň	208/89 část

~~Předkupní právo se vymezuje ve prospěch Obce Hostín u Vojkovic.~~

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

~~Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.~~

## **8. 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

*(stanovení základních podmínek pro pořízení územní studie a lhůty pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu)*

*(stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)*

Povinnost zpracování územních studií se vymezuje v rozsahu:

- US.1 – pro plochu Z.1/část [BV].  
u lokalit ~~BV 2; BV 3 + PV 1; <sup>18</sup> BV 4 + ZZ 2 + související část PV 2.~~<sup>19</sup>

Územní studie vymezí minimálně:

- parcelaci ploch,
- umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury,

<sup>14</sup> Pozemky jsou již ve vlastnictví obce Hostín u Vojkovic, možnost vyvlastnění se nedoplňuje.

<sup>15</sup> Předkupní právo se mění na možnost vyvlastnění.

<sup>16</sup> Předkupní právo se mění na možnost vyvlastnění.

<sup>17</sup> Záměr se Změnou č. 2 ÚP mění, ruší se proto související VPO.

<sup>18</sup> Územní studie pro plochy BV 3, PV 1 byla zpracována a registrována (Petr Martinovský, PMM projekt s.r.o., 3/2024).

<sup>19</sup> Územní studie pro plochy BV 4, ZZ 2 a související část PV 2 byla zpracována a registrována (Eduard Sojka, architektonický atelier s.r.o., 1/2022).

- veřejných prostranství nad rámec ploch pro dopravu, včetně vymezení ploch pro zeleň, v rozsahu min. 5 % z příslušné plochy **Bydlení venkovské [BV] BV**,
- prověří výškové uspořádání v plochách ve vztahu k pohledům na obec – vliv na krajinný ráz.

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2030 ~~5 let od nabytí účinnosti ÚP~~.<sup>20</sup>  
Dotčená území jsou zobrazena ve výkrese č. A1. Výkres základního členění území.

## 9. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

### Obecné

- Stavební objekt – prostorově ucelená nebo technicky samostatná část stavby.

### Způsob využití

- Trvalé bydlení (u ploch, kde není bydlení hlavním využitím) – znamená byt majitele objektu, služební byt nebo byt pro ubytování zaměstnanců.
- Služební byt – byt v objektu či areálu občanského vybavení, hromadné rekreace nebo výroby, který je vyhrazen pro osoby, které mají v tomto bytě bydlet za účelem zajištění provozu tohoto objektu či areálu (např. byt školníka, správce, ostrahy apod.).
- Plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci.
- Nerušící výroba nebo nerušící obslužné funkce – jsou výroba nebo občanské vybavení a služby, které svým provozováním a výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustnou míru.
- Dopravní infrastruktura místního charakteru – taková dopravní infrastruktura, která slouží pro přímou obsluhu obce; jedná se o komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, a dále o parkovací a odstavné plochy a stání pro osobní automobily v kapacitě odpovídající potřebám místa a velikosti obce.
- Související dopravní infrastruktura – taková dopravní infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou dopravní obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu, včetně ploch pro odstavování vozidel (např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy, účelové komunikace apod.).
- Technická infrastruktura místního charakteru – taková technická infrastruktura, která slouží pro přímé zásobování nebo obsluhu obce; jedná se o sítě a koncová zařízení technické infrastruktury (uliční řady inž. sítí, z nichž jsou napojeny přípojky, zásobující či obsluhující jednotlivé nemovitosti, např. trafostanice, domovní čistírny odpadních vod apod.). Technickou infrastrukturou místního charakteru *nejsou* koncová zařízení, která obsluhují více obcí (např. čistírny odpadních vod s napojením více obcí, vodojemy skupinového vodovodu apod.) a výroby energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu větším než 50 kW.
- Související technická infrastruktura – taková technická infrastruktura, která zajišťuje nezbytnou technickou obsluhu stavebního objektu, plochy nebo areálu, vyplývající z určeného využití stavebního objektu, plochy nebo areálu (např. studny, domovní ČOV, odběratelské trafostanice apod.).

<sup>20</sup> ÚP nabyt účinnosti 16. 4. 2021.

- Občanské vybavení komerčního charakteru místního charakteru; služby místního významu – jsou areály o výšce zástavby a velikosti zastavěného stavebního pozemku, které rozsahem a měřítkem odpovídají okolní zástavbě (obvykle obytné nebo smíšené obytné) a z hlediska potřebné dopravní obsluhy významně nezvyšují dopravní zátěž obslužných komunikací (např. prodejny potravin a smíšeného zboží, kadeřnictví, oprava obuvi, občerstvení, cukrárna apod.).
- Drobná výroba – výroba do 1000 m<sup>2</sup> zastavěného stavebního pozemku.
- Parkovací a odstavné stání (v souladu s ČSN 736056) – plocha určená pro parkování nebo odstavení jednoho vozidla; stání může být přístupné přímo z komunikace.
- Parkoviště (v souladu s ČSN 736056) – prostor pro parkování vozidel na samostatné ploše oddělené od pozemní komunikace, na kterém jsou navržena jednotlivá parkovací stání.
- Drobná vodní plocha – tůň, soustavy tůní, mokřadní ekosystémy, které nemusí být trvale naplněny vodou a nemají žádnou technickou regulaci odtoku (hráz, výpust').

## **Plošné a prostorové uspořádání**

### *Intenzita využití pozemků:*

- Zastavěná plocha pozemku – plocha nadzemních staveb ve smyslu § 13 písm. o) a p) zák. č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon), s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže), do zastavěných ploch se pro účely ÚP započítávají i bazény stavebního charakteru, pokud mají zastřešení.
- Max. zastavěná plocha pozemku – poměr zastavěné plochy pozemku k celkové ploše zastavěného stavebního pozemku ve smyslu stavebního zákona.
- Min. plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše zastavěného stavebního pozemku ve smyslu stavebního zákona.
- Zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, zpevněné sportovní plochy (bez budov), dále zpevněné plochy vstupů a vjezdů, terasy, bazény, skleníky a přístřešky, pokud nejsou budovou; energetická zařízení obnovitelných zdrojů umístěná na terénu apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárníc a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

### *Podrobnější regulace:*

- Podkroví – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití.
- Nadzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.
- Podzemní podlaží – podlaží, které nespĺňuje definici nadzemního podlaží.
- Stavební čára – odstupová vzdálenost hlavní budovy na vlastním pozemku od veřejného prostranství (náměstí, ulice či jiné komunikace, pozemku veřejné zeleně apod.); tato vzdálenost nesmí být při umístování hlavních staveb překročena směrem k veřejnému prostranství, výjimkou mohou být pouze: části průčelí budov (jako jsou obklady, vystupující prvky členící fasádu, technická zařízení a prvky na fasádě), podzemní konstrukční prvky (základy), dodatečné zateplení budov, střecha a korunní římsa.
- Uliční čára – rozhraní vymezující zastavěné stavební pozemky od veřejných prostranství. Zpravidla je tvořena oplocením (tj. uliční a stavební čára nejsou totožné) nebo hranou stavby (tj. uliční a stavební čára jsou totožné).

## Struktura zástavby

- Řadová zástavba sevřená – souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.
- Řadová zástavba volná – souvislá zástavba (řada) převážně izolovaných domů, kdy pozemek není sice v celé šířce zastavěn, ale strany domů vytváří souvislou zástavbu (ulici, uliční čáru) řazením štítových nebo bočních stran domů.
- Plošná zástavba – zástavba, která vzniká rozčleněním větší plochy na pozemky obslužené sítí komunikací. Plocha je členěna na pozemky blízké se čtvercovým, domy jsou izolované, umístění domů převážně dodržuje vztahy rovnoběžnosti a kolmosti vůči uliční nebo stavební čáře nebo hraně pozemku, ale štíty obvykle netvoří souvislou řadu.

## Typ domu

### půdorysný typ domu:

- Stavby obdélné (s převažující podélnou osou): Stavby s poměrem stran 1 : 2 nebo více, s hřebenem hlavní stavby rovnoběžným s delší stranou, obvykle kolmým na uliční čáru nebo s ní rovnoběžným, umístěn obvykle v řadové volné zástavbě, s odstupy od hranic pozemků zmenšenými nebo je dům umístěn bez odstavu.
- Stavby s centrálním půdorysem – dům bez převažující podélné osy, umístěn obvykle v plošné zástavbě.

### typ domu dle umístění:

- Domy izolované – stavby, které dodržují minimální odstup od hranice sousedních pozemků, dům umístěn obvykle v plošné zástavbě.
- Domy řadové – stavební objekty v řadové zástavbě sevřené, přiléhající k sobě bočními stěnami, sloužící převážně k bydlení; může se jednat o více stavebních objektů na sebe prostorově navazujících nebo o jeden stavební objekt s více sekcemi (vchody) či jejich kombinaci.
- Dvojdomy – dva stavební objekty přiléhající k sobě jednou boční stěnou nebo jeden stavební objekt o dvou sekcích (vchodech).

## 10. 11. ROZSAH DOKUMENTACE

(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)

Textová část: ... stran textu

První svazek: \_\_\_\_\_ 28 stran

- Titulní strana, obsah svazku, preambule \_\_\_\_\_
- I. Textová část územního plánu \_\_\_\_\_
- II. Grafická část územního plánu – seznam \_\_\_\_\_

Druhý svazek: \_\_\_\_\_ 79 stran

- Titulní strana, obsah svazku \_\_\_\_\_
- III. Textová část odůvodnění územního plánu \_\_\_\_\_
- IV. Grafická část odůvodnění územního plánu – seznam \_\_\_\_\_
- V. Poučení \_\_\_\_\_

*Pozn: Počet stran bude doplněn v dokumentaci Úplného znění po Změně č. 1 až 4 ÚP.*

Grafická část územního plánu Hostín u Vojkovic obsahuje 6 výkresů.

~~Grafická část odůvodnění územního plánu Hostín u Vojkovic obsahuje 3 výkresy.~~

~~Seznamy výkresů jsou uvedeny v oddílech II. a IV.~~

## II. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Grafická část** ÚP Hostín u Vojkovic obsahuje následující výkresy v měřících:

A1. Výkres základního členění <b>území</b>	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3a. Dopravní infrastruktura	1 : 5 000
A3b. Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 5 000
A3c. Technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace	1 : 5 000
A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000