

VYHLÁŠKA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VODOCHODY

Po změně č. 6

Obecní úřad Vodochody
2019

Finální text po změně č. 6:

Ing Václav Jetel, Ph. D.

Autorizovaný architekt pro ÚP, ČKA 3541

Zdrojový text:

ÚP obce Vodochody

ZM č. 1 ÚP Vodochody

ZM č. 2 ÚP Vodochody

ZM č. 3 ÚP Vodochody

.....
razítko, podpis

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP vydal:

Zastupitelstvo obce Vodochody

Pořadové číslo změny:

6.

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

.....

Požizovatel:

Obec Vodochody

Oprávněná osoba:

Ing. Arch Radek Boček

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ
V Y H L Á Š K Y**

**OBCE VODOCHODY O ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PO ZMĚNĚ Č. 6 VYDANÉ
OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY Č. dne**

**ČÁST PRVNÍ
ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

**Článek 1
Účel vyhlášky**

- 1) Vyhláška vymezuje pro správní území obce Vodochody závazné části územního plánu obce Vodochody, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 2. 9. 2002, Změny č.1 ÚP Vodochody, která byla schválena 26. 5. 2005, Změny č. 2 ÚP schválené 2.9.2002 a Změny č. 3 ÚP schválené 4.2.2008, změněné opatřením obecné povahy Změny č. 6 ÚP vydaného dne.....
Ostatní části územního plánu a změny č. 1, 2, 3 jsou směrné
- 2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby. Vyhláška zároveň stanoví regulativy obsahující závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě omezují umístování staveb, jejich změn a využití území.
- 3) Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, lze zachovat, pokud stavba nebo provozní činnosti nenarušují zákon nebo jiný obecně platný předpis.
- 4) Podle této vyhlášky se postupuje při správních územních řízeních a dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

**Článek 2
Rozsah platnosti**

- 1) Vyhláška platí pro správní území obce Vodochody, tj. katastrální území Vodochody a katastrální území Hoštice
- 2) Aktualizace platnosti závazné části schváleného územního plánu a jeho změn bude provedena vždy jednou za čtyři roky.

Článek 3

Závazné části

Závaznými částmi územního plánu obce Vodochody a změn č. 1, 2, 3, 6 jsou:

- Celková urbanistická koncepce
- Funkční využití území, uvedené v grafické části v hlavním výkresu č. 2 změny č. 1 ÚP
- Územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části ve výkresu č. 6 změny č. 1 ÚP
- Koncepce dopravy, uvedená v grafické části ve výkresu č. 4 ÚP a příložce změny č. 1
- Koncepce technického vybavení, uvedená v grafické části ve výkresech č. 7, 9, 10, 11
- Koncepce kanalizace, v grafické části výkres č. 8 ÚP a příložka změny č. 1
- Veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně, uvedené v grafické části ve výkresu č. 12 a příložce změny č. 1 ÚP
- Dokumentace SEA – příloha č. 1 ÚP

Článek 4

Vymezení pojmů

- 1) Z hlediska funkčního využití je na území obce Vodochody rozlišeno území zastavitelné a nezastavitelné.

A. Zastavitelné území tvoří

- a. Území obytné smíšené
- b. Území občanského vybavení
- c. Území individuální rekreace a převod na RD
- d. Území nerušící výroby a služeb
- e. Území průmyslové výroby
- f. Území letecké dopravy
- g. Území pro rekreaci a sport
- h. Území technického vybavení
- i. Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
- j. Plochy veřejného prostranství
- k. Plochy dopravní infrastruktury

B. Nezastavitelné územ tvoří:

- a. Lesy
- b. Stepní porosty a skalní výchozy
- c. Vodní plochy a toky
- d. Sady a zahrady
- e. Orná půda a louky
- f. Maloplošná, liniová a izolační zeleň, aleje, rekultivace
- g. Plochy ÚSES
- h. Plochy vodní a vodohospodářské

V rámci ploch zastavitelného území je stanoveno:

- Dominantní využití (Hlavní)
 - Přípustné využití
 - Výjimečně přípustné využití (Podmíněně přípustné)
 - Nepřípustné využití
 - Regulativy
- 2) Zastavitelné území tvoří v souhrnu zastavěné a zastavitelné území obce, zóny nezastavitelné tvoří volná krajina ve formě zemědělského půdního fondu a pozemků určených pro funkci lesů, vodních toků a ploch i dalších ploch bez zastavění (např. ÚSES a VKP). V zastavitelném území lze povolovat stavby, jejich změny a změny užívání staveb včetně změn využití území a ploch pouze v souladu se schválenými regulativy území. Totéž platí pro terénní úpravy, úpravy vodních toků a nádrží, využití ploch ZPF a LPF atd. dle článku 6.
- 3) Na nezastavitelných plochách mohou být povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, dočasné účelové stavby pro zemědělství, zemědělské a lesní rekultivace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci území. Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Na plochách ÚSES a významných krajinných prvků nelze měnit jejich kulturu, snížit stupeň ekologické stability ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5 Koncepte rozvoje

- 1) Katastrální území Vodochod a Hoštice budou rozvíjena jako jedna obec a jedno zastavitelné území tvořící celek.
- 2) Při rozvoji jakékoliv části zastavitelného území obce musí být vždy plně respektovány návaznosti na všechny ostatní sousedící území a technické podmínky rozvoje celé obce

Článek 6 Členění území

Současně zastavěné území obce zahrnuje: zóna 1 – lokalita 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 (Vodochody) a zóna 2 – lokalita 2/1, 2/2, 2/3, 2/4 a část 2/7 (Hoštice). Hranice současně zastavěného území byla změnou č. 1 stanovena ke dni 1. 11. 2004.

Seznam zón a lokalit:

1. VODOCHODY

Lokality

- 1/1 Historická zástavba
- 1/2 Stávající zástavba Vodochody – Sever – rozšířená změnou č. Z2/5 o p. č. 184/32
- 1/3 Stávající zástavba Vodochody – Jih – rozšířená změnou č. Z3/1 o p. č. 48/1
- 1/4 Zeleň a sport
- 1/5 Sport a rekreace Vodochody – Jih
- 1/6 Obytné území Vodochody – sever I – změnou č. 1/6 zařazeno do I. etapy
- 1/7 Obytné území Vodochody – sever II – změnou č. 1/5 zařazeno do II. etapy
- 1/8 Občanská vybavenost Vodochody – Jih – vymezeno změnou č. Z3/2.

2. HOŠTICE

Lokality

- 2/1 Stávající zástavba Hoštice – východ
- 2/2 Stávající zástavba Hoštice – západ
- 2/3 Přestavbové území pro smíšenou obytnou zástavbu
- 2/4 Přestavbové území pro smíšenou obytnou zástavbu – změnou č. 1/7 se upravují regulativy, změnou č. 2/3 bylo upraveno funkční využití z občanského vybavení na bydlení smíšené
- 2/5 Obytná zástavba
- 2/6 Obytné území Hoštice – západ, rozšířená změnou č. 2/9
- 2/7 Obytné území Hoštice – východ – změnou č. 1/9 se část lokality zařazuje do současně zastavěného území
- 2/8 a,b Obytné území Hoštice – Sever změnou č. 1/2 se území rozšiřuje a zařazuje do I. etapy a změnou č. 2/7 + 2/8
- 2/9 Sport a rekreace
- 2/10 a,b Obytné území Sotín – změnou č. 1/8 se lokalita č. 2/10a rozšiřuje a zařazuje do I. etapy. Změnou č. 1/3 se lokalita č. 2/10 b zařazuje do II. etapy.
- 2/11 Vinice I – obytné území – vymezené změnou č. Z2/10
- 2/12 Vinice II – obytné území – vymezené změnou č. Z2/11
- 2/13 Ke Klíčanům – obytné území – vymezené změnou č. Z6/1
- 2/14 Veřejné prostranství – vymezené změnou č. Z6/2

3. ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA – JIH

4. ZÓNA ZELENĚ A ZEMĚDĚLSTVÍ

5. ZÓNA TĚŽBY PÍSKU A REKULTIVACE

6. ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA – SEVER

7. ZÓNA LETECKÉ DOPRAVY

8. ZÓNA PŘÍRODNÍHO PARKU DOLNÍ POVLTAVÍ

Poznámka: Značení funkčních ploch, lokalit a návrhů regulativů je vždy uváděno ve smyslu: Číslo zóny / číslo plochy, lokality.

Článek 7

Zásady funkční a prostorové regulace

(vymezení v grafické části výkres č. 2 – Hlavní výkres změny č. 1)

ZÓNA 1 – VODOCHODY

Zóna zahrnuje zastavěné i zastavitelné území obce Vodochody, vzhledem k odlišnému funkčnímu využití jsou navrženy regulativy podle lokalit.

1/1 Historická zástavba

Současně zastavěné území obce – Území obytné smíšené

Dominantní:

- trvalé bydlení
- obecní vybavenost

Přístupné:

- drobná podnikatelská činnost v rodinném domě
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)
- vedení tras inženýrských sítí
- zeleň liniová a maloplošná
- dopravní vybavenost – parkoviště

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen, opraven a servisů
- technické objekty na inženýrských sítích
- úprava stávajících objektů na administrativní prostory malého rozsahu (do 10 zaměstnanců)
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Výška zástavby – zachovat výškovou hladinu stávající zástavby

Regulativy:

- zachovat místní pamětihodnost – zvonička u odbočky k ploše z kom. III/24219
- v celém území zachovat veškerou veřejnou vysokou, střední a nízkou zeleň, doplnit ji o další výsadbu dle odborně zpracovaného projektu
- nezastavovat stávající zahrady na východní straně lokality z důvodu zachování občanské vodoteče (odvodnění území) a krajinnotvorného prvku
- regulativy pro obytnou zástavbu
 - nepovolovat zahušťování zástavby (dostavby a přístavby)
 - nepovolovat zvyšování hladiny zástavby zvyšováním podlažnosti objektů
 - zachovat stávající tvary objektů, střeš i odpovídající materiálové řešení
 - nepovolovat použití novodobých materiálů při úpravách a rekonstrukcích (hliník, plasty, nerez atp.)
 - nepovolovat další dělení parcel a novostavby
 - nepovolovat změny původního oplocení, zachovávat tvar a materiály včetně vjezdových bran, vrat a branek

1/2 Stávající zástavba Vodochody – sever:

Současně zastavěné území obce – území obytné smíšené

Dominantní:

- trvalé bydlení
- komerční a obecní vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)

Přípustné

- drobná podnikatelská činnost v rodinném domě
- malé provozovny nerušících řemeslnických díle, opraven a servisů
- zeleň liniiová a maloplošná
- vedení tras inženýrských sítí

Výjimečně přípustné:

- administrativní objekty do 10 zaměstnanců
- technické objekty na inženýrských sítí
- dopravní vybavenost – parkoviště
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Výška zástavby – zachovat výškovou hladinu stávající zástavby

Regulativy:

- zachovat v celém území plochy veřejné zeleně, doplnit ji o další výsadbu dle odborně zpracovaného projektu
- na severní straně lokality podél komunikace vysadit izolační zeleň s nízkou střední a vysokou zelení, event. Je možné ji doplnit protihlukovou stěnou skrytou v zelené výsadbě – nutný odborně zpracovaný projekt
- objekt bývalé ZŠ bude využit pro komerční a obytné účely vzhledem k zatížení území hlukem, jeho stavební objem mimo využití podkroví nebude zvětšován
- regulativy pro zástavby:
 - dělení parcel je možné za podmínky minimální parcely 1000 m²
 - zastavění pozemku max. 20 % ~~plochy včetně zpevněných ploch~~
 - minimální vzdálenost objektu od komunikace 6 m, mezi objekty min. 12 m
 - maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a využitě podkroví
 - parkování zajistit na pozemku investora
 - šikmé střechy pod úhlem 30° - 60°, krytina tvrdá skládaná (tašky)
 - garáž integrovat do objektu
 - oplocení provádět z klasických materiálů
 - nepovolovat zahušťování zástavby samotnými hospodářskými objekty, přístřešky atp.
 - pokud budou povolovány dostavby a nástavby stávajících objektů dodržet všechny výše jmenované regulativy

1/3 Stávající zástavba Vodochody – jih:

Současně zastavěné území obce – území obytné smíšené

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech nebo dvojdomech

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rodinném domě

- administrativní prostory v rodinném domě
- zeleň liniová a maloplošná
- vedení tras inženýrských sítí a komunikací

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítí
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů v rámci rodinného domu, v žádném případě nesmí narušit životní prostředí hlukem, zplodinami a zvýšenou dopravní činností
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: řadové domy a jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulace: výška hřebene nad stávajícím terénem 8 m, zastavěnost nových parcel 25 % včetně zpevněných ploch

Regulativy:

- na východní straně lokality nezastavovat plochy zeleně, zachovat a rozšířit vysokou a střední zeleň podle odborně zpracovaného projektu
- stávající zahrady na západní straně lokality p.č. 125, 126 jsou určeny k zástavbě max. 2 rod. domků, musí být dodrženo ochranné pásmo lesa 25 m.
- v severní části lokality je vyhrazeno území pro komerční vybavenost s přímým napojením z komunikace III/24219, pro kterou platí:
 - parkování zákazníků a zaměstnanců musí být zajištěno na pozemku investora
 - maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží a využitě podkroví
 - maximální zastavěná plocha pozemku je 40 %
 - tvar střechy vzhledem k okolní zástavbě historické části Vodochod musí být šikmý v úhlu 30° - 60°, krytina bude provedena jako tašková, skládaná
 - součástí stavby bude kompletní úprava všech okolních ploch pozemků včetně parkoviště, příjezdové komunikace a maloplošné zeleně (vysoká a střední zeleň) při kolaudaci stavby
 - vnější povrchy objektu a výplně budou z klasických materiálů, jednoznačně nesmí být na opláštění objektu použito materiálů neodpovídající lokalitě (např. eloxovaný hliník, plast, profilované oc. plechy atp.)
- pro stávající zástavbu platí regulativy
 - neprovádět žádné další dělení pozemků a novou výstavbu RD vzhledem k vysoké hustotě stávající zástavby
 - nezvyšovat hladinu zástavby (nepovolovat nástavby, pouze využití stávajících podkroví)
 - dodržovat při rekonstrukcích, dostavbách a opravách užití klasických materiálů (nepoužívat hliník, plasty, profilované oc. plechy, nerez apod.)
 - pokud budou povoleny dostavby objektů, nesmí být zmenšeny odstupy mezi objekty a celková zastavěná plocha nesmí přesáhnout 20 % plochy pozemku
 - při využití podkroví dodržovat stávající spád šikmých střech a použití taškové krytiny
 - nepovolovat hospodářské objekty na pozemcích (garáže, sklady atp.)

1/4 Zeleň a sport

Současně zastavěné území obce

Dominantní:

- sportovní plochy, hřiště
- maloplošná zeleň, břehové porosty

Přípustné:

- dětské hřiště
- šatny, hygienické vybavení a zázemí pro sport a občerstvení, fitness centrum, sauna atp.
- tribuna pro diváky
- vedení inženýrských sítí

Výjimečně přípustné:

- obchod a servis se sportovními potřebami
- parkoviště pro osobní automobily návštěvníků
- technické stavby na inženýrských sítích
- ubytovna pro sportovce, byt správce
- plochy a stavby pro údržbu
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy:

- území leží v inundačním území Máslovického potoka tomu je nutné uzpůsobit situování a stavebně technické řešení sportovních objektů
- maximální výška zástavby – hřeben střechy 9 m nad stáv. terénem (1 nadzemní podlaží + využití podkroví)
- maximální celková zastavěná plocha objektů v lokalitě je 10 %
- areál musí zůstat přístupný pro veřejnost (všechny hřiště a potřebné zázemí)
- součástí každé stavby musí být řešení maloplošné a liniové zeleně
- minimální spád střechy je od 20°
- použité materiály a hmotové řešení musí respektovat okolní historickou zástavbu (doporučují se klasické materiály – tašky, omítky, dřevěná okna)

1/5 Sport a rekreace Vodochody – jih – zastavitelné území

Dominantní:

- sportovní a rekreační plochy
- hygienické zázemí pro sport a rekreaci
- maloplošná zeleň

Přípustné:

- pobytová louka pro koupaliště
- parkoviště pro osobní automobily
- drobné stavby pro zázemí rekreace a sportu (občerstvení, šatny atp.)

Výjimečně přípustné:

- vedení inženýrských sítí a technické stavby na inženýrských sítích
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů
- sportovní stavby (fitcentrum, sauna)

- plochy a stavby pro údržbu

Nepřípustné: jiné stavby, než jsou uvedeny výše

1/6 a 1/7 Obytné území Vodochody – sever I a sever II: smíšené obytné území zastavitelné

Dominantní

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech nebo dvojdomech
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rodinném domě
- administrativa v rodinném domě
- zeleň liniová a maloplošná
- vedení inženýrských sítí a komunikací

Výjimečně přípustné

- technické objekty inženýrských sítí
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů v rámci rodinného domu, v žádném případě nesmí narušit životní prostředí hlukem, zplodinami a zvýšenou dopravní činností
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: řadové rodinné domy a jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy:

- smíšené území zastavitelné ve II. etapě až po vyčerpání ploch I. etapy
- musí být oddělena střední a vysokou izolační zelení od stávající komunikace III. třídy a proti hluku z letiště
- v nové zástavbě musí být provedena protihluková opatření dle hlukové zóny B
- nová zástavba:
 - bude řešena jako solitérní RD
 - min. parcela 1000 m²
 - max zastavěná plocha 20 % pozemku
 - výška objektu max. 1 podlaží + využití podkrovní
 - minimální vzdálenost mezi objekty 12 m, od komunikace 6 m
 - parkování zajistit na pozemku investora
 - šikmé střechy pod úhlem 30°- 60°
 - tašková krytina
 - nepovolovat samostatné hospodářské stavby, garáže atp. na pozemku

1/8 Občanská vybavenost Vodochody – jih – zastavitelné území

Dominantní:

- komerční vybavenost (obchody, služby)
- občanská vybavenost (obecní úřad, údržba obce, sklad údržby, garáže)

Přípustné:

- parkoviště
- maloplošná zeleň
- vedení inženýrských sítí
- bytová jednotka pro potřeby obce

Výjimečně přípustné:

- administrativní prostory
- technické stavby na inženýrských sítích
- sportovní stavby
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: zemědělská výroba, průmyslové a skladové stavby a plochy, obytná zástavba

Regulace: výška hřebene nebo atiky u ploché střechy nad stávající sousední komunikací max. 8 m, zastavěnost max. 50 % plochy

ZÓNA 2 – HOŠTICE zahrnuje současně zastavěné a zastavitelné území Hoštic

2/1 Stávající zástavba Hoštice – východ:

Současně zastavěné území obce – Smíšené obytné území

Dominantní:

- trvalé bydlení
- obecní vybavenost
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)

Přípustné:

- administrativní objekty v rodinném domě
- drobné podnikání v rodinném domě
- vedení tras inženýrských sítí
- maloplošná a liniová zeleň

Výjimečně přípustné

- dopravní vybavenost – parkoviště
- technické stavby na inženýrských sítích
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Výška zástavby: zachovat výškovou hladinu stávající zástavby

Regulativy:

- povolovat převod stávajících rekreačních objektů a chalup na trvalé bydlení
- v celém rozsahu zachovat veškerou nízkou, střední a vysokou zeleň, doplnit ji o další výsadbu dle odborně zpracovaného projektu
- zajistit stávající nebezpečnost cestu proti jakémukoliv zastavění (mimo vedení inženýrských sítí) pro napojení zóny 2/7
- nepovolovat zahušťování zástavby a další dělení parcel (přístavby, samostatné objekty na stávajících pozemcích atp.)
- hladina zástavby při nástavbách nesmí překročit 2 nadzemní podlaží a využití podkroví
- při opravách a dostavbách zachovávat použití klasických materiálů
- zachovávat i při dostavbách šikmý tvar střech v úhlu 30°-60°
- nepovolovat použití novodobých materiálů při opravách, rekonstrukcích a dostavbách (hliník, plasty, nerez atp.)

2/2 Stávající zástavba Hoštice – západ:

Současně zastavěné území obce – Smíšené obytné území

Dominantní:

- trvalé bydlení
- obecní vybavenost
- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)

Přípustné:

- administrativní objekty v rodinném domě
- drobné podnikání v rodinném domě
- vedení tras inženýrských sítí
- maloplošná a liniová zeleň

Výjimečně přípustné:

- dopravní vybavenost – parkoviště
- technické stavby na inženýrských sítích
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: Jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Výška zástavby: zachovat výškovou hladinu stávající zástavby

Regulativy:

- v celém rozsahu zachovat veškerou nízkou, střední a vysokou zeleň, doplnit ji o další výsadbu dle odborně zpracovaného projektu
- zachovat stávající dětské hřiště a doplnit jej maloplošnou zelení
- nepovolovat zahušťování zástavby a další dělení parcel (přístavby, samostatné objekty na stávajících pozemcích atp.)
- hladina zástavby při nástavbách nesmí překročit 2 nadzemní podlaží a využití podkrovní
- při opravách a dostavbách zachovávat použití klasických materiálů
- zachovávat i při dostavbách šikmý tvar střech v úhlu 30°-60°
- nepovolovat použití novodobých materiálů při opravách, rekonstrukcích a dostavbách (hliník, plasty, nerez atp.)

2/3 Přestavbové území pro smíšenou obytnou zástavbu

Současně zastavěné území obce – území obytné smíšené

Dominantní:

- trvalé bydlení v řadových domech nebo dvojdomech
- komerční a obecní vybavenost

Přípustné:

- administrativní provozovny na úrovni 1. N.P., ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek
- ubytovací prostory pro zaměstnance a byty majitelů provozních jednotek
- sportovní plochy a dětská hřiště
- maloplošná a liniová zeleň
- vedení inženýrských sítí
- asanace stávajících zemědělských staveb a zařízení, pokud je nebude možno využít alespoň částečně pro přestavbu

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny servisů a opraven na úrovni 1. N. P.
- technické objekty na inženýrských sítích
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy:

- zhodnocení pozemků uprostřed zástavby obytnou zástavbou příměstského typu
- řadová rozvolněná zástavba o max. délce spojených objektů 4 RD (event. Hnízdomá nebo kobercová)
- v zástavbě musí být provedena protihluková opatření dle zóny B
- max. výška zástavby 2. N.P. + využitě podkroví
- střechy šikmé v úhlu 30°-60°, v rámci vstupů a 1 N. P. jsou možné střechy rovné do 15 % zastavěné plochy
- minimální parcela 800 m²
- maximální zastavěná plocha je 20 % plochy pozemku
- používat klasické materiály
- nepovolovat použití novodobých materiálů při opravách, rekonstrukcích a dostavbách (hliník, plasty, nerez atp.)
-

2/4 Přestavbové území pro plochy smíšené obytné

Současně zastavěné území obce s novou funkcí

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech nebo dvojdomech
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rodinném domě
- administrativní prostory v rodinném domě
- zeleň liniová a maloplošná
- vedení inženýrských sítí a komunikací

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů v rámci rodinného domu, v žádném případě nesmí narušit životní prostředí hlukem, zplodinami a zvýšenou dopravní činností
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: řadové rodinné domy a jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulace: výška hřebene nad stávajícím terénem 8 m, nezvyšovat hladinu stávající zástavby ani zastavěnost, zastavěnost nových parcel 25 % včetně zpevněných ploch

Regulativy:

- výška zástavby maximálně 2. N.P. + využitě podkroví, na jižní hranici území v šíři 20 m maximálně 3. N. P.
- v zástavbě musí být provedena protihluková opatření dle hlukové zóny B
- max. zastavěnost pozemku 45%

- všechna potřebná parkovací místa musí být umístěna na pozemku investora
- pro zástavbu použít klasické materiály (omítky, dřevěná okna, tašky)
- spád střechy od 20° do 70°
- regulační čára zástavby min. 8 m od komunikací

2/5 Obytné území Hoštice – jih (Homolky)

Zastavitelné území obytné smíšené

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech nebo dvojdomech
- maloplošná a liniová zeleň

Přípustné:

- podnikatelská činnost v rodinném domě
- administrativní prostory v rodinném domě
- trasy inženýrských sítí a komunikací
- sportovní plochy, dětská hřiště

Výjimečně přípustné:

- dopravní vybavenost – parkoviště
- technické stavby na inženýrských sítích
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů
- drobné zemědělské provozovny s omezenou živočišnou výrobou dle platných hygienických předpisů
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: řadové rodinné domy a jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy:

- zástavba rodinnými domy solitérního nebo hnízdového typu příměstského charakteru
- nová zástavbě musí být provedena protihluková opatření dle zóny B
- Maximální výška zástavby je 2 N. P. + využití podkroví mimo okrajové části lokality hraničící s okolní volnou krajinou (krajní parcely, kde se připouští pouze 1 NP + využití podkroví)
- Parkování musí být zajištěno na pozemku investora včetně provozu podnikatelských aktivit
- Minimální zastavěná plocha 25 % pozemku včetně samostatných hospodářských staveb
- Vzdálenost objektů od komunikace dle druhu zástavby - min. 5 m, minimální vzdálenost mezi objekty 12 m
- Střechy tvarované v šikmých rovinách 15° - 60°, event. segmentové, ploché střechy max. do 15% zastavěné plochy
- Chov drobného zvířectva nepovolovat

2/6 Obytné území Hoštice – západ

Zastavitelné území obytné smíšené

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rodinném domě
- administrativní prostory v rodinném domě

- zeleň liniová a maloplošná
- vedení inženýrských sítí a komunikací

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích
- malé provozovny nerušících řemeslných dílen a servisů v rámci rodinného domu, v žádném případě nesmí narušit životní prostředí hlukem, zplodinami a zvýšenou dopravní činností
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: řadové rodinné domy a jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulace: výška hřebene nad stávajícím terénem 8 m, zastavěnost nových parcel 25 % včetně zpevněných ploch.

Regulativy:

- zástavby rodinnými domy solitérního nebo hnízdového typu příměstského charakteru
- v nové zástavbě musí být provedena protihluková opatření dle zóny B
- maximální výška 2 N.P. + využití podkroví mimo okrajové části lokality hraničící s okolní volnou krajinou (krajní parcely, kde se připouští pouze 1 NP + využití podkroví)
- Parkování musí být zajištěno na pozemku investora včetně provozu podnikatelských aktivit
- Minimální parcela 1200–1400 m²
- Minimální zastavěná plocha 25 % pozemku včetně samostatných hospodářských staveb
- Vzdálenost objektů od komunikace dle druhu zástavby - min. 5 m, minimální vzdálenost mezi objekty 12 m
- Střechy tvarované v šikmých rovinách 15°- 60°, event. segmentové, ploché střechy max. do 15% zastavěné plochy
- Chov drobného zvířectva nepovolovat

2/7 Obytné území Hoštice – východ

Zastavitelné území obytné smíšené – část území (lokalita rodinných domů spol. Million) je změnou č. 1 zahrnuta do současně zastavěného území

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech
- maloplošná a liniová zeleň

Přípustné

- podnikatelská činnost v rodinném domě
- administrativní prostory v rodinném domě
- trasy inženýrských sítí a komunikací
- sportovní plochy, dětská hřiště

Výjimečně přípustné

- dopravní vybavenost – parkoviště
- technické stavby na inženýrských sítích
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů
- drobné zemědělské provozovny s omezenou živočišnou výrobou dle platných hygienických předpisů
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: řadové rodinné domy

Regulativy:

- zástavby rodinnými domy solitérního nebo hnízdového typu příměstského charakteru
- v nové zástavbě musí být provedena protihluková opatření dle zóny B
- maximální výška 2 N.P. + využití podkroví mimo okrajové části lokality hraničící s okolní volnou krajinou (krajní parcely, kde se připouští pouze 1 NP + využití podkroví)
- jižní okraj lokality zasahuje ochranné pásmo VUSS, ve kterém výška stavby nesmí přesahovat 10 m
- Parkování musí být zajištěno na pozemku investora včetně provozu podnikatelských aktivit
- Minimální parcela 1200–1400 m² u solitérní zástavby
- Minimální zastavěná plocha 25 % pozemku včetně samostatných hospodářských staveb
- Vzdálenost objektů od komunikace dle druhu zástavby - min. 5 m, minimální vzdálenost mezi objekty 12 m
- Střechy tvarované v šikmých rovinách 15°- 60°, event. segmentové, ploché střechy max. do 15% zastavěné plochy
- Chov drobného zvířectva nepovolovat

2/8 Obytné území Hoštice – sever (část a + b)

území obytné smíšené – zastavitelné území

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech nebo dvojdomech
- komerční vybavenost (služby, veřejné stravování)

Přípustné

- drobná podnikatelská činnost v rodinném domě
- administrativní prostory v rodinném domě
- zeleň liniová a maloplošná
- vedení inženýrských sítí a komunikací

Výjimečně přípustné

- technické objekty na inženýrských sítích
- malé provozovny nerušících řemeslnických dílen a servisů v rámci rodinného domu, v žádném případě nesmí narušit životní prostředí hlukem, zplodinami a zvýšenou dopravní činností
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: řadové rodinné domy a jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulace: výška hřebene nad stávajícím terénem 8 m, zastavěnost nových parcel 25 % včetně zpevněných ploch.

Regulativy:

- smíšené obytné území zastavitelné ve 2. etapě (až po vyčerpání 1. etapy)
- v nové zástavbě musí být provedena protihluková opatření dle hlukové zóny B
- nové plochy musí být odděleny od okolní krajiny liniovou a maloplošnou zelení
- regulativy nové zástavby:
 - zástavba solitérními RD příměstského typu
 - minimální parcela 1300-1500 m²
 - maximální zastavěnost pozemku je 20%
 - vzdálenost od komunikace min. 7 m, vzdálenost mezi objekty min. 12 m
 - nepovolovat samostatné hospodářské objekty a garáže na pozemcích

- parkování pro RD zajistit na pozemku investora
- střechy tvarované v šikmých rovinách 15° - 60°
- chov drobného zvířectva nepovolovat

2/9 Sport a rekreace – zastavitelné území

Dominantní:

- účelem území, na které bylo vydáno rozhodnutí k zásahu do významného krajinného prvku (Okresní úřad Praha východ, referát životního prostředí dne 29.12.1998), je využít pro rekreační a sportovní účely – tenisové kurty, střelnice, dětský koutek, hygienické zázemí a šatny, rozšíření vodní nádrže na koupaliště a pobytovou louku, parkoviště návštěvníků.
- Využití této plochy daným rozhodnutím je v ÚP respektováno, je upravena trasa biokoridorů LBK 17, LBK 19 v návaznosti na úpravu lokalizace LBC 19.

Výjimečně přípustné:

- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: je jakékoli jiné využití

2/10 Obytné území Sotín (část a + b): území obytné smíšené zastavitelné

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech nebo dvojdomech
- maloplošná a liniová zeleň

Přípustné

- administrativní prostory v rodinném domě
- vedení inženýrských sítí a komunikací
- sportovní plochy, dětská hřiště

Výjimečně přípustné

- dopravní vybavenost – parkoviště
- technické stavby na inženýrských sítích
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné

- řadové rodinné domy a jiné stavby, než jsou uvedeny výše

2/11 – Vinice I – obytné území – vymezeno změnou č. 2/10

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech, dvojdomech
- zahrady užitkové a okrasné, liniová a maloplošná zeleň

Přípustné

- administrativní prostory v rámci rodinného domu
- drobné doprovodné stavby (garáže, altány, bazény apod.)

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné: jakékoli jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulace: výška hřebene nad stávajícím terénem 8 m, zastavěnost 30 % včetně zpevněných ploch

2/12 – Vinice II – obytné území – vymezeno změnou č. 2/11

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech, dvojdomech
- zahrady užitkové a okrasné, liniová a maloplošná zeleň

Přípustné

- administrativní prostory v rámci rodinného domu
- drobné doprovodné stavby (garáže, altány, bazény apod.)

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné: jakékoli jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulace: výška hřebene nad stávajícím terénem 8 m, zastavěnost 30 % včetně zpevněných ploch

2/13 – Ke Klíčánům – obytné území – vymezeno změnou č. 6/1

Hlavní využití:

- plocha určena pro umístění izolovaných rodinných domů příměstského a venkovského typu s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- vždy platí, že v dalším stupni projektových příprav bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů
- součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pozemky související technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství
- sídelní zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro občanské vybavení s výjimkou pozemků pro stavby pro obchod o výměře větší než 2 000 m², které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (nerušící podnikání obecně)
- Větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné využití:

- výroba a skladování
- vše, co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěnost území: 30 %
- minimální velikost parcely pro umístění izolovaného RD: 750 m²
- hladina zástavby nesmí překročit 2 nadzemní podlaží, nebo 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví, přičemž maximální výška zástavby je 9 m

2/14 – Veřejné prostranství – vymezeno změnou č. 6/2

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství
- sídelní zeleň

Přípustné využití

- veřejná zeleň, parky
- záhumenky
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky
- další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zelené pásy předzahrádek před jednotlivými domy na návších
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- sakrální stavby
- malé vodní plochy návesních rybníčků

Podmíněně přípustné využití:

- Větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné využití:

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby max. do výšky 3 m

ZÓNA 3 ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA JIH

Dominantní:

- zemědělsky využívané plochy
- plochy ÚSES

Přípustné

- vedení inženýrských sítí
- pěší a polní cesty
- hospodářsky využívané zahrady
- rozšíření ozeleněných ploch, zatravnění polí

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích
- úpravy komunikace III. třídy č. 24219
- Větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné:

- jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy:

- nepovolovat jakoukoli zástavbu včetně ploch stávajících zahrad

DOPORUČENÍ

- je možné provést ozelenění linií zelení podél cest a komunikací
- je vhodné provést obnovu původních polních cest
- je možné provést zatravnění, zvláště u ploch s větším spádem

ZÓNA 4 – ZÓNA ZELENĚ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Dominantní:

- plochy lesů, luk a maloplošné zeleně
- horní tok Máslovického potoka včetně břehových porostů a vodních ploch
- plochy ÚSES
- zemědělsky využívané plochy

Přípustné

- vedení inženýrských sítí
- stávající rekreační objekty bez rozlišování
- zemědělský areál živočišné a rostlinné výroby
- polní cesty
- vodní zdroje užitkové vody pro Panenské Břežany

Výjimečně přípustné:

- technické stavby na inženýrských sítích
- nová zpevněná komunikace pro zemědělský areál
- bytová jednotka majitele a ubytování zaměstnanců v zemědělském areálu
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné:

- jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy:

- plné zachování všech luk. Lesů a ploch maloplošné zeleně včetně extenzivních sadů (event. S intenzivním využitím bez oplocení)
- vymezení ploch ÚSES
- rozšíření ploch lesů a luk
- zachování vodních ploch s možností rozšíření a břehových porostů
- nepovolovat jakoukoliv zástavbu mimo navrženého zemědělského areálu a stávajících rekreačních chat
- regulativy pro zemědělský areál:
 - zástavba musí být doplněna střední a vysokou zelení
 - max. výška objektů do 12 m ve hřebeni střechy
 - využití pozemku zástavbou max 50 % vč. Zpevněných ploch
 - pro objekty používat klasické materiály (dřevo, omítky skládané krytiny)
 - nepoužívat pro opláštění hliník, profilované oc. plechy, plasty a jiné nevhodné materiály
 - Střechy šikmé se spádem od 20° výše
- Regulace stávající individuální rekreační zástavby:
 - Nepovolovat jakékoliv rozšiřování zástavby
 - Stávající objekty žádným způsobem nerozšiřovat (ponechat pouze na dožití – nacházejí se v hlukové zóně B)
 - Nepovolovat dělení parcel
 - Nepovolovat samostatné hospodářské objekty, dílny, sklady, garáže atp. na pozemcích
 - Povolovat pouze opravy a potřebnou údržbu bez použití novodobých materiálů (hliník, oc. profilové plechy, plasty atp.)

- Udržovat rekultivované plochy zeleně do úplného vzrůstu
- Respektovat vyhlášené ochranné pásmo vodních zdrojů
- Veškeré úpravy je možné provést pouze po předchozím souhlasu orgánů ochrany přírody

DOPORUČENÍ dle přílohy č. 1 – dokumentace SEA

- plné zachování všech luk, lesů a ploch maloplošné zeleně včetně extenzivních sadů (event. S intenzivním využitím bez oplocení), případě jejich rozšíření
- zachování vodních ploch s možností rozšíření a břehových porostů
- respektovat vyhlášené ochranné pásmo vodních zdrojů
- veškeré úpravy je možné provést pouze po předchozím souhlasu orgánů ochrany přírody

ZÓNA 5 – ZÓNA TĚŽBY PÍSKU A REKULTIVACE

Dominantní:

- těžba písku
- rekultivace ploch a ozelenění
- plochy ÚSES

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí
- vedení cest a komunikací
- zavážení vytěžených ploch interním materiálem

Výjimečně přípustné:

- dočasné stavby a zařízení pro provoz těžby písku
- technické stavby na inženýrských sítí
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné:

- jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy – DOPORUČENÍ dle přílohy změny č. 1 – dokumentace SEA

- pečlivě dbát na zavážení vytěžených ploch pouze interním materiálem, aby nedošlo k ohrožení spodních vod
- po ukončení těžby provést likvidaci a odvoz všech zařízení
- provést rekultivaci v předepsaném rozsahu, udržovat ozeleněné plochy do úplného vzrůstu
- při rekultivaci využít veškeré zeminy ze stávajících deponií
- při rekultivaci provést vymezení ploch ÚSES a jejich osázení

ZÓNA 6 – ZÓNA ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA – SEVER

Dominantní:

- zemědělsky využívané plochy
- maloplošná liniová a izolační zeleň

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí a technické stavby na nich
- polní cesty a komunikace

Výjimečně přípustné:

- zemědělská zařízení pro obhospodařování území

- Větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné:

- jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy – DOPORUČENÍ dle přílohy změny č. 1 – dokumentace SEA

- provést v maximální míře výsadbu maloplošné a izolační zeleně podél oplocení letiště Aera Vodochody (částečná protihluková bariéra)
- provést vysázení zeleně podél cest, aby došlo k členění velkých scelených lánů
- je možné zatravnění alespoň části ploch orné půdy s větším spádem
- nepovolovat jakoukoliv zástavbu
- zachovat stávající sad buď v extenzivní nebo intenzivní formě

ZÓNA 7 – ZÓNA LETECKÉ DOPRAVY

Dominantní:

- vzletová a přistávací dráha Aera Vodochody s potřebnými návaznými plochami
- zatravněné plochy

Přípustné:

- potřebné inženýrské sítě, technická zařízení a komunikace pro provoz letiště
- úpravy stávajících výrobních objektů a objektů učiliště

Výjimečně přípustné:

- rozšiřování zástavby Aero Vodochody na severní hranici k.ú. Hoštice
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné:

- jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy – DOPORUČENÍ

- provést maximální ozelenění ploch, pokud to umožňuje letecký provoz
- nerozšiřovat provoz letiště vzhledem k zástavbě na všech okolních katastrech
- případnou dostavbu, přestavbu a rekonstrukci objektů Aera Vodochody a učiliště posuzovat vzhledem ke stávajícím objektům závodu, z krajinného hlediska se doporučuje dodržet stávající výšku objektů

ZÓNA 8 – ZÓNA PŘÍRODNÍHO PARKU DOLNÍ POVLTAVÍ

Dominantní:

- plochy přírodního parku a přírodní rezervace Máslovické údolí
- vodní tok a vodní plocha včetně břehových porostů
- stávající stavby bez rozšiřování, dostaveb a nástaveb

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí
- umístění ČOV a úprava příjezdové komunikace
- obnova původního rybníka
- doplnění luk a maloplošné zeleně na severní straně území

Výjimečně přípustné:

- úprava potřebných cest

- intenzivní využití stávajících sadů mimo hranice přírodního parku a rezervace (navazující plochy)
- větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů

Nepřípustné

- jakékoli jiné stavby, než jsou uvedeny výše

Regulativy a DOPORUČENÍ dle přílohy změny č. 1 – dokumentace SEA

- plně respektovat režim přírodního parku a rezervace a plně zachovávat jejich plochy včetně ochranných pásem, respektovat režim přírodního parku a rezervace a plně zachovat jejich plochy včetně ochranných pásem, respektovat ochranné pásmo lesa a přírodní rezervace Máslovická stráž – 50 m
- nepovolovat jakékoliv rozšiřování stávajících objektů
- nepovolovat jakoukoliv další zástavbu v území včetně hospodářských objektů, garáží atp.
- nepovolovat komerční a podnikatelské využití stávajících objektů
- jakýkoliv zásah do území smí být proveden pouze po předchozím povolení orgány ochrany přírody a LPF

článek 8

Regulační podmínky pro technickou infrastrukturu

1) Zásobování pitnou vodou výkres č. 7 ÚP

Je provedeno z centrálního zdroje, ze sítě VKM, která bude využita i pro nová zastavěná území. Stávající vodní zdroje na k. ú. Hoštice budou nadále využívány včetně vodojemu a stávajících tras pro Panenské Břežany. Nesmí být narušena stanovená ochranná pásma vodních zdrojů. Zásobovací sítě budou prováděny v komunikacích a chodnicích, v nových částech zastavitelného území jsou veřejně prospěšnými stavbami.

Zásobovací řady pro novou zástavbu budou vedeny v nově navržených vozovkách. Uloženy budou v nezámrazné hloubce 1,5 m pod terénem. Provedeny budou z PE Ø 100. Pro zajištění požárního zabezpečení budou zřízeny nadzemní hydranty DN 80 pro odběr požární vody v zeleni vedle obslužné komunikace. Pro každý dům bude provedena samostatná přípojka, která bude ukončena za hranicí jednotlivých pozemků vodoměrnou šachtou. Přípojky pro domy, které jsou situovány na protilehlé straně komunikace, než bude uložen zásobní řád budou křížit splaškovou kanalizaci, Vodovodní přípojky budou kanalizace nadcházet. Přípojky budou provedeny z PE a v celé délce budou beze spojů.

Zástavba v nově připojované lokalitě 2/13 řešená změnou č. 6/1 je napojena ke stávajícímu vodovodnímu řádu na pozemku parc. č. 525/2 v k. ú. Hoštice u Vodochod.

2) Odkanalizování území a čistírna odpadních vod – výkres č. 8 a příloha změny č. 1

Pro stávající zástavbu a pro nově zastavěná území je nutné vybudovat novou splaškovou kanalizaci. Hlavní trasy i místní trasy budou umístěny v komunikacích nebo podél komunikací a jsou veřejně prospěšnými stavbami. Vzhledem ke spádu území je navržena gravitační kanalizace s potřebnými přečerpávacími místy. Kanalizace pro Vodochody bude zakončena třístupňovou čistírnou odpadních vod, umístěnou u východní hranice k.ú. Vodochody, u komunikace III/2428 vedle

Máslovického potoka. Přivaděč kanalizace, ČOV, příjezdová komunikace včetně mostku jsou veřejně prospěšnými stavbami.

Hoštice budou jsou odkanalizovány pomocí splaškové gravitační a tlakové kanalizace, která bude svedena do dočasné ČOV na pozemku naproti tenisovým kurtům na k. ú. Hoštice. Pro rodinné domy budované společností Milion s.r.o. v lokalitě 2/7 bude vybudována dočasná ČOV na parcele č. 436/22. Po vybudování kanalizace a ČOV v Hošticích bude dočasná ČOV společnosti Milion zrušena a kanalizace z lokality 2/7 napojena na obecní kanalizaci a ČOV Hoštice. Po vybudování ČOV Vodochody bude ČOV v Hošticích zrušena a jejíž systém je napojen na kanalizaci a hlavní ČOV ve Vodochodech.

Dešťová kanalizace nebude budována, vsakování dešťových vod musí být zajištěno na vlastním pozemku. Pro odvod vody z komunikací budou využity stávající trasy a otevřené rýhy. Jednotlivé objekty a nemovitosti budou napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci a tím na obecní ČOV za současného zrušení (odstavení) jímek odpadních vod.

Nové obytné plochy budou napojeny na gravitační kanalizaci v Hošticích.

Stavby a ploše vymezené změnou 3/1 a 3/2 budou napojeny na gravitační kanalizaci ve Vodochodech.

Lokalita 2/13 řešená změnou č. 6/1 bude napojena na veřejnou kanalizační síť. Napojení lokality je umístěno na nově vznikajících pozemcích parc. č. 259/36 a 378. Kanalizační řád je řešen jako gravitační systém se svedením do sběrné šachty, odkud bude tlakovým potrubím přečerpávána do veřejné kanalizační sítě.

3) Zásobování elektrickou energií – výkres č. 9 ÚP

Základní zásobovací síť VN 22 kV je dostatečná, budou provedeny pouze dvě úpravny tras rozvodů z důvodu využití pozemků pro zástavbu – severovýchodní část Vodochod, jižní část Hoštic. Stávající trafostanice budou zachovány, event. rozšířeny, nové trafostanice jsou navrženy v nově zastavitelných územích. Místní síť tras NN bude postupně přeložena do země, nové trasy budou prováděny pouze jako zemní. Všechny nové a upravované trasy VN i NN včetně trafostanic jsou veřejně prospěšnými stavbami.

Pro lokalitu 2/8b (řešenou změnou 2/7 a 2/8) jsou navrženy dvě nové trafostanice – Skála 1 a Skála 2, propojení bude provedeno ze stávající trafostanice TS1, která bude v rámci rekonstrukce jako trafostanice kabelová.

Pro obytné lokality 2/11 Vinice I a 2/12 Vinice II (určené změnou 2/10 a 2/11) je navržena nová trafostanice při nové obslužné komunikaci uprostřed nové zástavby. Napojení bude provedeno ze stávajícího vrchního vedení VN 22 kV.

V obytné lokalitě č. 2/13 řešené změnou č. 6/1 je umístěna na parc. č. 259/27 nová jednosloupová trafostanice DTS.

4) Zásobování plynem

Pro vytápění věch stávajících objektů bude provedena zásobovací středotlaká síť zemního plynu dle schváleného generelu plynofikace a územního rozhodnutí. Všechny nově zastavitelná území budou na tuto síť postupně napojena (kapacita je dostatečná). Zásobování bude prováděno z regulační stanice VTL/STL u Klíčán, hlavní přivaděč bude proveden podél komunikace III/2427. Zásobovací hlavní trasa bude prodloužena do Máslovic ze severní části Vodochod podél komunikace III/24219 v souběhu se stávajícím přivaděčem pitné vody.

Všechny trasy zemního plynu v nezastavěném i zastavěném území jsou veřejně prospěšnými stavbami včetně nově navržené trasy dle VÚC Pražský region – trasa VTL Klíčany – Větrušice přes jižní

část katastrálního území Hoštice mimo zastavitelné území obce. Veřejně prospěšnou stavbou je i trasa zásobování STL pro Máslovice.

5) Telekomunikační síť – výkres č. 10 ÚP

V zastavěném území bude postupně provedena rekonstrukce, resp. kompletní výměna stávajícího vedení, které musí mít dostatečnou kapacitu i pro napojení nově zastavitelných částí obce. Všechny trasy budou provedeny jako zemní, podél stávajících komunikací a jsou veřejně prospěšnými stavbami.

6) Doprava – výkres č. 4 a příloška změny č. 1

Stávající silniční napojení obcí komunikacemi III. třídy je dostatečné a bude plně zachováno pouze s technickými úpravami (III/2427, III/24219, III/2428). Místní síť komunikací bude doplněna o nové části pro příjezd do nově zastavitelných území. Cesta na hranici řešeného území na jižní straně lokality 1/3 je vedena jako vozidlová, neuzpevněná komunikace. V území je možné obnovit původní polní cesty pro obhospodařování zemědělských pozemků. Hromadná doprava bude provozována jako autobusová. Všechny nové komunikace jsou veřejně prospěšnými stavbami.

Vjezdy do lokality 2/8 (část a + b) budou těsně za hranicí současně zastavěného území obce. Do lokality 2/8b je možný příjezd z údolí Máslovického potoka kolmo na lokální biokoridor.

Kategorie místní obslužné komunikace se stanovuje na min MO8.

Na jižní hranici současně zastavěného území Hoštice – lokalita č. 2/5 je ve změně č. 2/10 a 2/11 navrženo rozšíření stávající polní cesty a klasifikace komunikace jako místní obslužná.

Dopravní obslužnost připojované lokality č. 2/13 řešené změnou č. 6/1 bude řešena novou místní komunikací, vedenou po pozemcích parc. č. 259/1, 259/6 a 259/5, která bude sloužit jako přístupová komunikace lokality ze silnice č. III/2427.

Letecká doprava Aera Vodochody bude zachována. Jakákoliv změna režimu využití letištní dráhy, úpravy letištních ploch a zařízení atp. musí být odsouhlaseny obcí, a nesmí překročit limitní zatížení hlukem celého území.

Článek 9

Ochrana životního prostředí, přírody a krajiny

(v grafické části výkres č. 6 změny č. 1 a výkres č. 2 změny č.1)

- 1) Na území zasahuje nadregionální biocentrum č. 2001, vyhlášený Přírodní park Dolní Povltaví a vyhlášená Přírodní rezervace Máslovická stráň. Režim v těchto územích se řídí těmito vyhláškami, mimo vedení inženýrských sítí, ČOV, komunikace III/2428 a stávající zástavby nesmí být v území povolována jakákoliv zástavba, změna využití ploch nebo komerční využití včetně ochranného pásma Máslovické stráně (50 m od hranice).
- 2) Pro území je zpracován Územní systém ekologické stability, který musí být plně respektován včetně VKP (lesy, sady, louky, vodní toky a nádrže, břehové porosty, maloplošná zeleň, liniová zeleň). V těchto územích se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na nižší, nelze zde provádět odvodňování pozemků, úpravy toků a nádrží, provádět terénní úpravy nebo jiným způsobem narušovat či snižovat ekologickou stabilitu území. V rámci změny č. 2 ÚP Vodochody došlo k úpravě hranic lokálního biocentra č. 19. Zástavba bude realizována v jižní části pozemku (změna č. 2/8) co nejbližší ke komunikaci, směrem k biocentru budou pozemky využity jako zahrada.

Změna č. 3/1 – nutno respektovat lokální biokoridor v údolní nivě Máslovického potoka, bude dodržena minimální vzdálenost oplocení od břehu potoka 6 až 8 m tak, aby celková šířka biokoridoru byla minimálně 15 m.

Změna č. 3/2 nezasahuje do systému ekologické stability, bude respektována údolní niva Máslovického potoka a jeho zátopové území.

Změna č. 6/2 řešící lokalitu veřejného prostranství 2/14 zasahuje do VKP Humna. V rámci řešení této plochy nesmí být narušena obnova VKP a nemělo by dojít k ohrožení nebo oslabení jeho stabilizační funkce.

- 3) Všechny plochy pro nově navržené lesy, louky, maloplošná a izolační zeleň musí být dle ÚP a změny č. 1 respektovány, aby byla alespoň částečně zvýšena velmi nízká ekologická stabilita území.
- 4) Všechny objekty v území musí být napojeny na splaškovou kanalizaci a zemní plyn z důvodu znečišťování ovzduší a vodních toků. Stavební činnost v okolí Máslovického potoka nutno při ÚR projednat se správcem toku.
- 5) Území pískoven smí být zaváženo pouze interním materiálem, po ukončení těžby a zasypaní musí být provedena rekultivace za plného využití stávajících deponií ornice.
- 6) Při nové výstavbě dodržovat opatření v hlukových zónách dle stanovení v ÚP a změně č. 1. Využití letiště Aero Vodochody nesmí stanovené zatížení bez souhlasu obce a dotčených orgánů státní správy překročit ani nárazově. V nových stavbách, přístavbách, dostavbách a změnách užívání budou realizovány protihluková opatření na náklady investora.
- 7) Území obce spadá do území s možnými archeologickými nálezy s oznamovací povinností jakýchkoli zásahů do území Archeologickému ústavu AV ČR, je nutné vždy postupovat dle zákona č. 20/1987 Sb.
- 8) Všechny zamýšlené výstavbové a ostatní záměry v řešeném území musí být v souladu s Přílohou č. 1 změny č. 1 územního plánu obce, tj. Dokumentací SEA.
- 9) Změnou č. 2 byly dotčeny zájmy ochrany ZPF viz samostatná část změny č. 2 ÚP
- 10) Změnou č. 3 ÚP budou dotčeny zájmy ochrany ZPF. Plochy změny 3/1 a 3/2 budou navrženy tak, aby nedošlo ke znehodnocení životního prostředí a aby byla zajištěna ochrana přírody.
- 11) Změnou č. 6 ÚP nebyly dotčeny zájmy ochrany ZPF viz textová část odůvodnění změny č. 6 územního plánu obce Vodochody.

Článek 10

Ostatní limity využití území

Limity využití území vyplývají ze stávajícího a navrženého využití ploch, ÚSES, vedení inženýrských sítí stávajících a navrhovaných platných ČSN a předpisů, vydaných územních rozhodnutí atp.

Ochranná pásma technické infrastruktury

- 1) Ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV
 - 7 m na každou stranu od krajního vodiče
- 2) Ochranné pásmo zemního vedení VN a NN
 - 1 m od osy na obě strany
- 3) Ochranné pásmo trafostanice – 20 m

- 4) Ochranné pásmo produktovodů (vládní nařízení č. 29/1959 a ČSN 65 02 04) zařízení ČEPRO a MERO
 - 300 m na každou stranu od osy produktovodů

Uvnitř OP je zakázáno:

- Do vzdálenosti 200 m od osy zřizovat mosty a vodní díla po směru toku
 - Do vzdálenosti 150 m od osy provádět souvislé zastavění měst a sídlišť, železniční tratě podél potrubí
 - Do vzdálenosti 100 m od osy budovat jakékoli objekty a souvislé zastavění vesnic
 - Do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě
 - Do vzdálenosti 30 m osaměle stojící kolony a chaty
 - Do vzdálenosti 20 m od osy zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. tř.
 - Do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí – výsadba stromů, výkopy apod.
- 5) Ochranné pásmo zemního plynu VTL DN 200 a 80
 - 20 a 15 m na každou stranu od osy potrubí
 - 6) Ochranné pásmo zemní plynu STL
 - 4 m od osy na obě stany – přivaděč
 - 1 m od osy na obě strany – místní síť
 - 7) Ochranné pásmo komunikací II. a III. Třídy
 - 15 m na každou stranu od osy krajního pruhu
 - 8) Dálkové komunikační kabely
 - Ochranné pásmo 2 m od osy na každou stranu
 - 9) Ochrana zájmů VÚSS – jižní část území (lok. 2/7),
 - Výškové omezení staveb – max. výška 10 m
 - 10) Ochranné pásmo ČOV
 - 50 m nebo 100 dle typu ČOV
 - 11) Ochranné pásmo přivaděče kanalizačního sběrače
 - 1,5 (2,5) m od osy na obě strany
 - 12) Ochranné pásmo přivaděče pitné vody
 - 1,5 (2,5) m od osy na obě strany

Zákona č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění

Ostatní ochranná pásma a chráněná nebo vyhrazená území

- 13) Ochranné pásmo provozních ploch letiště
 - 300 m na každou stranu od osy VPD
- 14) Ochranné pásmo ornitologické vnitřní
 - 500 m na každou stranu od osy VPD
- 15) Ochranné pásmo přechodové plochy 1 : 8
- 16) Ochranné pásmo proti nebezpečným a klamavým světlům
 - 750 m na každou stranu od osy VPD
- 17) Ochranné pásmo s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN
 - (též vnější ornitologické) 1000 m na každou stranu od osy VPD

Ostatní ochranná pásma a prvky omezující výstavbu

- 18) Lesy s ochranným pásmem 50 m
- 19) Přírodní park Dolní Povltaví
- 20) Přírodní rezervace Máslovická stráž s ochranným pásmem 50 m od hranic
- 21) Pískovna – těžba
- 22) Rekultivace ploch skládek a vytěžených ploch pískovny
- 23) Nezastavitelné území 20 m od břehů vodotečí a 50 m od břehů nádrží
- 24) Všechny navržené prvky ÚSES včetně navržených a registrovaných VKP
- 25) Území zasažené hlukem (omezení výstavby)
- 26) Ochranná pásma vodních zdrojů:
 - 1. stupně – čtverec o straně 20 m pro studny S2, S3, JS a HŠ10
 - 2. stupně – pro studny S2, S3 a JS dle zákresu
 - Ochranné pásmo 2. stupně vodního zdroje Máslovice – stanoveno v roce 1986, nebylo zrušeno, obec Máslovice zdroj nevyužívá, neboť zásobování pitnou vodou je ze systému KSKM.
- 27) Vodní plochy a toky (VKP ze zákona – podél vodních toků zachovat volný pruh 6 m z každé strany).
- 28) Lokální systém ÚSES včetně významných krajinných prvků.

ČÁST TŘETÍ

PLOCHY PRO VEŘEJNĚPROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 11

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

(v grafické části výkres č. 12 a příloška změny č. 1 ÚP)

Vymezení ploch a staveb pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění staveb nebo pozemků podle § 108 odst. 2 písmeno a) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem (náhradním pozemkem, stavbou, institutem věcného břemene atp.).

Nové inženýrské sítě vedené ve stávajících veřejných komunikacích nejsou značeny a jmenovány, protože tyto pozemky není nutné vykupovat. Součástí nových komunikací vyznačených jako veřejně prospěšné stavby jsou všechny potřebné inženýrské sítě.

Všechny technické stavby a inženýrské sítě uvedené v následujícím seznamu jsou uvažovány včetně ochranných event. hygienických pásem.

KANALIZACE

- | | |
|----------------|---|
| K 1 | čistírna odpadních vod |
| K 2 | ČS 1 – čerpací stanice na p. č. 259/8 k. ú. Hoštice – upuštěno od záměru změnou č. 1 |
| K 3 | ČS 2 – čerpací stanice |
| K 4 | čistírna odpadních vod – dočasná – upuštěno od záměru |
| K 5 | ČS 4 – čerpací stanice |
| K 6 | kanalizační sběrač |
| K 7 | čerpací stanice ČS5, p. č. 329/33 k. ú. Vodochody |

Poloha čerpacích stanice ČS 2, 4 bude upřesněna v územním řízení.

K 8 čerpací stanice ČS1 vymezená změnou č. 1 posunutá na pozemky č. 259/36 a 378 dle změny č. 6 ÚP.

ELEKTROZVODY

- E 1 kabelové napojení trafostanice TS 1
- E 2 kabelové napojení trafostanice TS 3
- E 3 trafostanice TS 2
- E 4 vrchní vedení 22 kV k TS 4 – přeložka
- E 5 trafostanice TS 5 a její kabelové napojení
- E 6 posílení trasy – vrchní vedení 22 kV – Vodochody – jih
- E 7 trafostanice pro obytné lokality 2/11 Vinice I (změna 2/10) a 2/12 Vinice II (změna 2/11) včetně kabelového napojení
- E 8 trafostanice Skála 1 pro obytnou lokalitu Skála (Z 2/8) včetně kabelového napojení
- E 9 trafostanice Skála 2 pro obytnou lokalitu Skála (Z 2/7) včetně kabelového napojení

STAVBY

- S 1 hygienické zázemí, pobytová louka, koupaliště, parkoviště a příjezdová komunikace (lokalita 1/5)

ZEMNÍ PLYN

- ~~P 1 trasa VTL plynovodu dle VÚC PR – vypuštěna změnou č. 2 ÚP~~
- P 2 trasa STL plynovodu Vodochody – Máslovice (realizována)

DOPRAVA

- D 1 komunikace k ČOV
- D 2 komunikace pro obytné lokality 2/11 Vinice I (změna 2/10) a 2/12 Vinice II (změna 2/11)
- D 3 komunikace pro obytnou lokalitu Skála (změna 2/7 + 2/8)

OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

- Z 1 parková úprava údolí Hoštického potoka (Z 2/1)

PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST

- W 1 plocha pro občanskou vybavenost na parcelách vedených na Katastru nemovitostí pod číslem 99, 101 (část), 106 (část), 107, 108, 322/1, 323, 324, 330 (část), 329/11

STAVBY

- S1 sportovní stavby a parkoviště a příjezdová komunikace

ČÁST ČTVRTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 12
Uložení dokumentace ÚP obce Vodochody

Dokumentace schváleného územního plánu obce Vodochody je uložena na:

- 1) Obecním úřadě Vodochody
- 2) Stavebním úřadě Klecany
- 3) Městském úřadě Brandýs nad Labem – St. Boleslav, pracoviště Praha – odbor územního rozvoje a památkové péče
- 4) Krajském úřadě Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení

Nedílnou část této vyhlášky tvoří výkresová a textová část ÚPO Vodochody, změna č. 1 ÚPO Vodochody včetně přílohy č. 1 – DOKUMENTACE SEA, změna č. 2 ÚPO Vodochody a změna č. 3 ÚPO Vodochody.

Článek 13
Účinnost vyhlášky

- Vyhláška o závazné části ÚP Vodochody nabývá účinnosti dne 19.9.2002
- Vyhláška č. 1/2005 o závazné části změny č. 1 ÚP nabývá účinnosti patnáctým dnem ode dne schválení 26.5.2005.
- Závazná část změny č. 2 ÚP obce Vodochody nabylo právní moci dne 24.4.2008.
- Změna územního plánu č. 3, nabytá účinnosti 24.4.2009.

Opatření obecné povahy č..... vydané zastupitelstvem obce dne nabytí právní moci po 15 dnech od zveřejnění tj.