



**Město Hostivice**

Městský úřad Hostivice starostka

Došlo: 14-05-2021

Č.j.: 05559/21/0417

Příloha: Městský úřad Hostivice

Vyřizuje: Hatschbachová  
Telefon: 220 397 120  
E-mail: hatschbachova@hostivice.eu  
Vaše čj.: 03175/21/Spr/JLi  
Naše čj.: 05474/21/KVM/BHa  
Datum: 13. 5. 2021

Husovo nám. čp. 13  
253 01 Hostivice

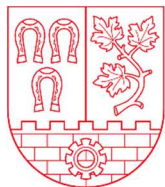
## Připomínky k návrhu územního plánu Hostivice pro společné jednání

Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů uplatňuji u pořizovatele územního plánu Hostivice připomínky Město Hostivice, které jsou uvedeny v přílohách:

- připomínky Zastupitelstva města Hostivice č. 1 až 36, 5a a 35a schválené na zasedání Zastupitelstva města Hostivice dne 3. 5. 2021
- připomínky Rady města Hostivice č. 1 až 4 schválené na schůzi Rady města Hostivice dne 10. 5. 2021

Ing. arch. Klára Čápková  
starostka





# Připomínky Zastupitelstva města Hostivice k návrhu územního plánu Hostivice ke společnému jednání z 03/2021

Zastupitelstvo města Hostivice schválilo podání těchto připomínek k návrhu územního plánu Hostivice ke společnému jednání na svém zasedání č. 18/2021 dne 3. května 2021 usneseními ZM-18/2021-6 až ZM-18/2021-43.

U připomínek ke konkrétním lokalitám jsou pro snazší orientaci uvedeny výřezy ze stávajícího územního plánu (vlevo) a z návrhu nového územního plánu (vpravo). Tyto obrázky nejsou součástí připomínek.

## Připomínka č. 1 k definicím pojmů

### Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka).

### Text připomínky:

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole 0. Vymezení pojmů a aplikace územního plánu:

Pokud definice pracují se schémata, je nutné na schémata z definic odkázat.

Chybí definice poloveřejného a polosoukromého prostoru, zelené střechy, těžké nákladní dopravy, aktivního parteru, stromů ve zpevněných plochách.

**(001) písm. g) bytový dům** – text se odklání od definice bytového domu dle § 2 písm. a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a dostává se do rozporu se smyslem definice podle právního předpisu.

**(001) písm. l) drobná a řemeslná výroba** – zpřesnit podmínku obslužnosti těžkou nákladní dopravou nebo podmínku zrušit

**(001) písm. o) hlavní fasáda** – lépe definovat pro případy, kdy domy mají více jak jednu fasádu otočenou k veřejnému prostranství

**(001) písm. r) koeficient zastavění** – sjednotit definici koeficientu zastavění s definicí v odstavci F.6.3 nebo vůbec v definicích neuvádět

**(001) písm. s) koeficient zeleně** – sjednotit definici koeficientu zeleně s definicí v odstavci F.6.2 nebo vůbec v definicích neuvádět

**(001) písm. x) nadzemní podlaží** – definice se v detailech liší od definice podle ČSN 73 4310 Obytné budovy

**(001) písm. aa) návštěvnické stání** – název odlišný od normy ČSN 73 6110, ale se stejnou definicí, vhodné sjednotit

**(001) písm. ll) podkroví** – stanovit maximální procento obytné plochy podkroví vůči podlaží pod podkrovím nebo jiný způsob regulace, aby se zabránilo vzniku výstavby plnohodnotných podlaží pouze překrytých např. mansardovou střechou (viz pošta na ulici Čsl. armády); sjednotit s definicí ustupujícího podlaží tak, aby si užité plochy v obou definicích odpovídaly; podkroví definovat jako jednopodlažní

**(001) písm. mm) podlažnost** – nutné zjednodušit, aby byla definice jednoznačná a pochopitelná

**(001) písm. rr) podzemní podlaží** – zmatečná a vnitřně rozporná definice v rozporu s obecně přijímanou definicí podle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy

**(001) písm. ww) rostlý terén** – zpřesnit definici především pojmu nadzemní stavba; nejsou řešeny stavby podzemních sítí technické infrastruktury

**(001) písm. eee) stavební čára** – definice je navázána na průčelí, avšak ve vztahu k zavedeným pojmům návrhu územního plánu by měla být navázána spíše na hlavní fasádu stavby

**(001) písm. ggg) ustupující podlaží** – z definice není jasné, zda musí být ustoupena celá hrana hlavní fasády, zda je výška myšlena včetně střechy a odkud se měří, ani co znamená sousloví plocha obvodu; zároveň 1,2 m není dostatečný odstup od hlavní fasády; sjednotit s definicí podkroví tak, aby si užité plochy obou definic odpovídaly

**(001) písm. ll) viladomy** – definice je zmatečná, měla by obsahovat přesné vymezení maximálního počtu bytů, zároveň by měla z této kategorie být jasně vyloučena kategorie rodinných domů

**(001) písm. ooo) výška domu** – upravit definici tak, aby byla jednoznačná i pro komplexnější případy budov ve svahu

**(001) písm. rrr) zařízení** – v konfliktu s definicí zařízení podle § 3 odstavec (2) stavebního zákona

#### **Odůvodnění:**

Vzhledem k tomu, že definované pojmy představují základní kameny pro další používání územního plánu, je nezbytně nutné se vyvarovat chybným nebo zavádějícím definicím, které by mohly vést k nestabilitě územního plánu, co do jeho výkladu. Odklony od definic, které jsou obsaženy v relevantních předpisech, musí být řádně zdůvodněny, což se však nestalo.

Definice bytového domu dle uvedené vyhlášky je širší, kdy s ohledem na smysl této kategorie jakožto obecné kategorie pro staveb pro bydlení, z nichž se vymezují speciální případy, je její omezení nepřipustné.

Podmínka obslužnosti drobné a řemeslné výroby těžkou nákladní dopravou je vágní a potřebuje zpřesnění.

U definice nadzemního podlaží není zřejmé, proč se odklání od normové definice.

Definice podzemního podlaží je vnitřně rozporná a není dán důvod, proč by se mělo odklonit od definice dle normy.

Definice podkroví a ustupujícího podlaží by měly být komplementární. Podle obou definic by měla být výsledná užitná plocha přibližně stejná. Odstup ustupujícího podlaží od fasády by měl být větší především kvůli jednoznačnému pohledovému oddělení hlavní hmoty domu a ustupujícího podlaží, jednak kvůli lepší využitelnosti vzniklého prostoru terasy. Pražské stavební předpisy například stanoví odstup 2 m, § 27.

Definice stavební čáry by měla být napojena terminologicky na hlavní fasádu, jinak postrádá smysl mít hlavní fasádu definovanou.

Definice viladomu by neměla maximální počet bytů uvádět v rozsahu (4–8), ale zcela jasnou maximální hranicí (např. 8). Zároveň by z definice viladomu měl být vyloučen rodinný dům. Rovněž použití pojmu bytová jednotka nereflektuje úpravu již zmiňované vyhlášky č. 501/2006 Sb., která zcela záměrně pracuje s pojmem byt a nikoliv bytová jednotka, aby se předešlo možnostem účelového ohýbání předpisů (např. vytvoření rodinného domu s 10 byty, v nichž by nebyly vymezeny bytové jednotky).

Definice výšky domu nezohledňuje domy, které kopírují terén, přitom svislá výška domu od přílehlého terénu by v každém bodě byla ve stanoveném limitu.

## Připomínka č. 2 ke koncepci rozvoje území

### **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka).

### **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot:

**(B04) písm. b)** – Vymezení urbanisticky významných kompozičních prvků plochou je v rozporu s právními předpisy

**(B04) písm. c)** – vymezení architektonicky cenných staveb ve spojení s kapitolou 6.3.3 odůvodnění návrhu je nedostatečné pro přílišnou stručnost odůvodnění

### **Odůvodnění:**

Ačkoliv mezi obsahové náležitosti územního plánu podle části I. odst. 2 písm. f) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů patří možnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, neumožňuje toto ustanovení vymezení tyto stavby plošně.

Tento závěr potvrdil Nejvyšší správní soud (NSS) ve svém rozsudku č.j. 4 As 138/2017-33 ze dne 27. 9. 2017, v jehož odůvodnění uvedl: „*Důvodná není rovněž námitka stěžovatele, v níž označil za nesprávný závěr krajského soudu, že nelze v územním plánu paušálně stanovit podmínku předložení dokumentace autorizovaným architektem. Z relevantní právní úpravy [§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., a přílohy 7 části I odst. 2 písm. e) vyhlášky č. 500/2006 Sb.], totiž vyplývá, že tuto podmínku není možné stanovit paušálně u veškerých staveb v území, ale pouze u konkrétně vymezených staveb. Nejvyšší správní soud má pochopení pro argumentaci stěžovatele, v níž poukazuje na specifika svého území, a pro potřebu toto své území co nejlépe chránit a rozvíjet, tato skutečnost však nemůže zdůvodnit plošné uplatnění výše uvedené podmínky v územním plánu v rozporu s právními předpisy. Odpůrce ostatně v této souvislosti správně odkázal na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2013, č. j. 63 A 6/2012 - 227, publikovaný pod č. 2885/2013 Sb. NSS, v němž se vysvětluje, že je třeba konkrétně odůvodnit u jednotlivých staveb, u nichž se podmínka vypracování projektové dokumentace autorizovaným architektem stanoví, jejich architektonický a urbanistický význam, který vyžaduje takovou zvláštní ochranu. Nejvyšší správní soud tak souhlasí s odpůrcem a krajským soudem, že stěžovatel pochybil, pokud tuto podmínku stanovil plošně pro veškeré stavby v regulovaném území.*“

Z uvedeného odkazu NSS na rozsudek KS Brno a z něho samotného rovněž vyplývá, že odůvodnění vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb je významné pro možnost přezkumu. Z tohoto pohledu se zdá vymezení v odůvodnění návrhu příliš zestručněné a jsou pochybnosti o tom, zda by takovéto vymezení obstálo u soudního přezkumu.

## **Připomínka č. 3 k urbanistické koncepci**

### **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí připomínky

### **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole C. Urbanistická koncepce:

### **C.2. Zásady plošného uspořádání území města Hostivice**

**(C05) písm. b.1)** – plochy zastavitelné (Z) jsou ve výjimečných případech vymezeny i na plochách zastavěných, například Z70 za tvrzí; nahradit slovo vždy slovem převážně

### **C.2 Vymezení zastavitelných ploch**

**(C06)** – změnit rozsah plochy

**Z48** – vymežit plochu rozlohou odpovídající platnému územnímu plánu

### **C.3 Vymezení ploch přestavby**

(C07) – změny navrženého využití vybraných ploch jsou součástí samostatných připomínek

### **C.1 Návrh urbanistické koncepce**

(C03) písm. q) – formální chyba – není umožněno lokální rozšíření výrobního areálu

### **C.4 Vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury**

(C08) – doplnit chybějící koridory

Doplnit koridor pro umístění stavby cyklostezky podél Litovického potoka východně od železniční tratě na Smíchov.

Doplnit koridor pro umístění cyklostezky podél Západní ulice od hřbitova až po napojení poutní cesty do Hájku.

Doplnit koridor pro vedení vodovodu z vrtu VH5 do vodárny.

Převzít z platného územního plánu obce koridor Z2-12 pro výtlač splaškové kanalizace z Hostivice-jih do lokality Na Pískách.

(C08) – upravit specifikaci koridoru

CNU 08 – nejde o koridor pro realizaci usazovací nádrže, ale o koridor pro meandry na dočišťování vody pod vyústěním odpadního potrubí z čistírny odpadních vod Hostivice-jih

## **Připomínka č. 4 k posouzení záměrů**

### **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí připomínky

### **Text připomínky:**

Zpracování záměrů, kterých se dotýkají městem uzavřené smlouvy o poskytnutí finančního příspěvku nebo jiné závazky, by mělo být znovu prověřeno.

## **Připomínka č. 5 ke koncepci veřejné infrastruktury**

### **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí připomínky

### **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole D. Koncepce veřejné infrastruktury:

### **D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města**

**(D09) písm. b)** – plocha P18 je vymezena pro dopravní napojení a dopravní obsluhu nejen ploch P17 a P19, ale i ploch P15, P20 a P78

**(D09) písm. c)** – překlep, má být CNU 14

### **D.1.2 Doprava v klidu**

Doplnit podmínku, že není přípustné, aby vznikaly parkovací plochy bez vztahu k využití plochy, jako například „Parkuj u letiště“.

**(D13) písm. c)** – doplnit, že podmínka platí i pro dlouhodobé parkování, ne jen odstavování vozidel; rozšířit podmínku že bude řešeno mimo veřejná prostranství

**(D13) písm. d)** – doplnit podmínku, že parkovací stání budou kapacitně splňovat normu ČSN 73 6110

**(D13) písm. e)** – rozšířit podmínku, že platí pro samostatné byty v rodinných domech do 250 m<sup>2</sup> užitné plochy, pro větší samostatné byty v rodinných domech bude splněna podmínka minimálně 3 odstavných stání; doplnit podmínku, že parkovací stání budou kapacitně splňovat normu ČSN 73 6110

**(D13) písm. f)** – v souladu s normou ČSN 73 6110 zcela zakázat umístování odstavných a/nebo parkovacích stání pro nákladní vozidla nad 3,5 t a autobusy v plochách pro bydlení

**(D13) písm. g)** – ve všech plochách musí odstavná a parkovací stání kapacitně splňovat normu ČSN 73 6110 (výjimky viz odstavce d) a e), tedy ne jen v ostatních smíšených plochách a plochách neurčených k bydlení

Doplnit, že ateliéry se počítají podle ČSN 73 6110 jako administrativa s malou návštěvností.

Doplnit podmínku, kterou se stanoví, že nově postavené bytové domy musí minimálně 90 % všech potřebných odstavných stání situovat do podzemních garáží.

**Odůvodnění připomínek k dopravě v klidu:** Změna z čistě normových hodnot je aplikována především proto, že norma významně preferuje malé byty a znevýhodňuje velké byty.

Proto je správné mít fixní hodnotu na byt – investor není pod tlakem budovat co nejvíc bytů o jedné místnosti. Naopak buduje více velkých bytů, které při stejném počtu odstavných stání vygenerují více užitné plochy. Pro město jsou takové byty přínosné, protože zajišťují větší stabilitu populace – ve velkých bytech se majitelé mění mnohem méně často.

Srovnáním s Pražskými stavebními předpisy zjistíme, že v zóně 08 s největší potřebou stání, vychází pouze 1,36 stání na jeden byt. Pořád tedy návrh územního plánu požaduje přibližně o půl stání na byt víc, než požadují nejpřísnější pravidla v sousední Praze.

Deklarování bytů, které nesplní některá požadovaná kritéria, např. oslunění, jako ateliéry, je běžná praxe. Aby se předešlo dohadům, podle jakého druhu stavby z tabulky 34 normy ČSN 73 6110 postupovat při stanovování parkovacích stání, určil by to přímo územní plán.

**(D15)** – Územní plán také vymezuje plochu Z51 pro čerpací stanici pohonných hmot, občerstvení, parkování a další služby spojené s provozem na dálnici D6

#### **D.1.4 Pěší a cyklistická doprava**

(D19) – trasy nejsou vymezeny plochami, ale koridory CNU; nutné odstavec zakomponovat do odstavce (D20)

(D19) písm. a) – pro plochu P12 neví ve výkresech vymezena ani plocha, ani koridor

(D20) – doplnit chybějící koridor pro umístění stavby cyklostezky podél Litovického potoka východně od železniční tratě na Smíchov a chybějící koridor pro umístění cyklostezky podél Západní ulice od hřbitova až po napojení poutní cesty do Hájku

(D21) – plochy PX územní plán neužívá; nutné odstavec zakomponovat do odstavce (D20)

#### **D.1.5 Železniční doprava**

(D24) a (D25) – nejedná se o stanici, ale zastávku

#### **D.2.1 Zásobování vodou**

Přidat možnost zásobování z vrtu VH5 včetně vodovodu do vodárny.

#### **D.2.2 Odvádění a likvidace odpadních vod**

(D41) – nejde o koridor pro realizaci usazovací nádrže, ale o koridor pro meandry na dočišťování vody pod vyústěním odpadního potrubí z čistírny odpadních vod Hostivice-jih

(D47) – Ve změnových plochách není nutné, aby každá nemovitost likvidovala dešťové vody na svém pozemku, pokud bude navržen komplexní systém retardace a retence dešťových vod pro významnou část změnové plochy

Převzít z platného územního plánu obce koridor Z2-12 pro výtlač splaškové kanalizace z Hostivice-jih do lokality Na Pískách.

#### **D.2.3 Zásobování elektrickou energií**

Doplnit, že pro přeložky VN vymezuje územní plán tři koridory CNU 09, CNU 10, CNU 11.

#### **D.2.7 Odpadové hospodářství**

Lépe definovat, v jakých plochách je a není přípustné jaké nakládání s odpadem. Na celém území města by mělo být zakázáno skládkování odpadu. Rovněž jeho zpracování by mělo být zásadně omezeno.

#### **D.3.1 Veřejné vybavení**

(D65) – do výčtu doplnit plochu P76.

#### **D.4 Veřejná prostranství**

(D78) – Veřejná prostranství jsou stabilizována také překryvným značením systému významných veřejných prostranství.

(D81) – Do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace, odstavně a parkovací plochy, obratiště a výhybny (viz ČSN 73 6110).

#### **D.5.2 Protipovodňová ochrana**

(D92) písm. f) a (E39) – nutno vyřešit rozpor mezi odstavci, podle (D92) písm. f) je v záplavovém pásmu zakázáno umísťovat stavby a překážky, které by zpomalily odtok vody z území, podle (E39) jsou stavby podmíněné souhlasem vodoprávního úřadu.



# Připomínka č. 5a ke koncepci veřejné infrastruktury

## **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka)

## **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole D. Koncepce veřejné infrastruktury:

### **D.1.2 Doprava v klidu**

**(D13) písm. d)** – upravit tak, aby pro bytové domy byla splněna podmínka minimálně 2 odstavňá stání na byt

# Připomínka č. 6 ke koncepci uspořádání krajiny

## **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

## **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole E. Koncepce uspořádání krajiny:

### **E.2 Zásady ochrany krajiny**

**(E06)** – územní plán nemůže stanovovat registraci mezi významné krajinné prvky, to přísluší orgánu ochrany přírody

### **E.4.1 Skladebné části**

**(E13)** – Biokoridor mezi Kalou a Peterkovým mlýnem by měl být regionální biokoridor, ne lokální biokoridor; názvy skladebných částí ne vždy korespondují s názvy v hlavním výkrese

### **E.5 Prostupnost krajiny**

**(E29) a (E30) písm. g)** – rozpor mezi odstavci, podle (E29) nejsou vymezeny koridory pro cyklostezky, podle (E30) písm. g) se koridor GNU 20 vymezuje pro cyklostezku

Doplnit koridor pro umístění cyklostezky podél Litovického potoka východně od železniční tratě na Smíchov.

Doplnit koridor pro umístění cyklostezky podél Západní ulice od hřbitova až po napojení poutní cesty do Hájku.

**(E30) písm. d)** – překlep, má být GNU 17

### **E.8 Rekreační využívání krajiny**

**(E43)** – Chybí zmínit plochu přestavby P60

# Přípomínka č. 7 k podmínkám využití ploch

## **Popis nebo vymezení území dotčeného přípomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná přípomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu přípomínky.

## **Text přípomínky:**

Přípomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání:

### **F.2 Společné podmínky pro využití ploch**

**(F06)** – Zpřesnit definici retroaktivity, aby bylo zřejmé, že pokud stávající stavba nebo stavby na stavebním pozemku již překračuje/jí maximální výšku zástavby nebo koeficient zastavění, je možná nástavba nebo přístavba stavby/staveb maximálně do limitů stanovených územním plánem. Stavební úpravy jsou možné vždy.

### **F.3. Plochy s rozdílným způsobem využití – urbánní struktury**

Vytvořit novou kategorii smíšené obytné plochy s rozdílným způsobem využití, ve které nebudou přípustné bytové domy. Tato kategorie by se uplatnila především ve vesnických jádrech a podél ulic, kde jsou stabilizované převážně rodinné domy.

U všech ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) je nutné vyjmenovat v nepřipustném využití i stavby a činnosti, které nejsou v souladu s podmíněně přípustným využitím.

Ve sloupci podmíněčně přípustného využití jsou někdy uvedeny další podmínky využití všech ploch, tedy zcela jiná regulace. Nutno vyčlenit do specifických podmínek nebo do jiného, nového sloupce.

Doplnit podmínky pro všechna podmíněně přípustná využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Podmínění stavby souhlasem dotčeného orgánu, splněním limitů nebo provedením archeologického výzkumu vyplývá z podstaty stavění v oblasti a z právních předpisů ČR, není specifickou podmínkou nebo podmínkou přípustnosti v rámci územního plánování.

Specifická podmínka „Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím...“, která se vyskytuje v plochách BH, BI, BO, SM, RI, OV, OS, TX, VL, VD, HS a HK, výrazně omezuje vznik běžného uličního prostoru při komunikacích vyšších tříd typu Litovické ulice. Připojení na komunikaci je řešeno projednáním s Policií ČR a dalšími dotčenými orgány státní správy, není proto třeba stanovit specifickou podmínku.

Parkoviště v přípustném využití ploch vztáhnout k využití plochy, aby se zamezilo vzniku parkovišť bez vazby na využití plochy (typu „Parkuj u letiště“).

**BH** – umožnit výstavbu i rodinných domů

**BO** – zrušit možnost bytových domů, zůstanou jen viladomy

**SM** – není zřejmé, co je základní občanské vybavení, stačí jen občanské vybavení; nový velkoplošný maloobchod přípustný za podmínky, že min. 80 % parkovacích stání podle ČSN 73 6110 bude v podzemních garážích

**LE** – předmytní a mýtní těžbu upravuje lesní hospodářský plán, nikoli územní plán

**XX** – vojenská letiště v hlavním využití buď zrušit, nebo nahradit heliporty

## Připomínka č. 8 k podmínkám prostorového využití

### **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

### **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání:

### **F.6 Podmínky prostorového uspořádání**

**(F10)** – podmínky pro minimální velikosti pozemků rodinných domů musí být odstupňované podle počtu samostatných bytů v rodinných domech

**(F12)** – Doplnit, aby bylo zřejmé, že pokud stávající stavba nebo stavby na stavebním pozemku již překračuje/jí maximální výšku zástavby nebo koeficient zastavění, je možná nástavba nebo přístavba stavby/staveb maximálně do limitů stanovených územním plánem. Stavební úpravy jsou možné vždy.

Doplnit možnost čerpat koeficienty v rámci změnových území z celého území bez veřejných prostranství, pozemních komunikací, odstavných a parkovacích ploch, obratišť a výhyben, bez zohlednění stavebních pozemků jednotlivých objektů.

Odůvodnění: zkušenost z výstavby v Bažantnici a přípravy výstavby v Jenečku ukazuje, že započítávání koeficientů prostorového uspořádání z každého stavebního pozemku zvláště vede jednak k paušalizaci výstavby bez dynamiky kompaktnějších nebo naopak vzdušnějších částí. A také vede k nelogickému oddělování pozemků podle potřeb na ně vázaných koeficientů, což zakládá na komplikované majetkové vztahy v území.

#### **F.6.1 Maximální výška zástavby**

Definice maximální výšky zástavby není vhodná pro komplexnější budovy ve svahu (viz definice výšky domu).

Pokud se použila logika, že stavby s převažujícím využitím pro bydlení a rekreaci jsou výškově definované maximálním počtem nadzemních podlaží, popř. s podkrovím (odstavec a) a stavby s převažujícím využitím pro veřejnou infrastrukturu a výrobu maximální výškou stavby v metrech (odstavec b), musí všechny plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých jsou umožněny stavby podle odstavce b) obsahovat i výšku v metrech. Nebo je nutné použít jinou logiku stanovení maximální výšky zástavby.

#### **F.6.2 Koeficient zeleně**

**(F21)** – V definici nepoužívat výraz rostlý terén, když je používán v odstavci (F22) a)

**(F22) písm. c)** – doplnit, že vegetační plocha stromů v dlažbě je minimálně 5 m<sup>2</sup>

Doplnit definici vegetační plochy stromů do kapitoly 0. Vymezení pojmů a aplikace územního plánu.

Zpřesnit definici o maximální započitatelné procento plochy zeleně na rostlém terénu a na stavební konstrukci.

Určit minimální procento započitatelných ploch zeleně, které musí být veřejně přístupné. (Neplatí pro rodinné domy.)

### **F.6.3 Koeficient zastavění**

**(F25)** – Doplnit, že do koeficientu zastavění se mimo zpevněných ploch nezapočítávají ani veřejná prostranství, pozemní komunikace, odstavné a parkovací plochy, obratiště a výhybny.

### **F.6.6 Prostorové uspořádání**

**(F29)** – Provéřit koeficienty KZS a KZ u indexu č. 10 (RN) a 11 (RD). Změna hodnoty oproti platnému územnímu plánu může znamenat částečné znehodnocení nemovitosti.

**(F30)** – Změny hodnot pro vybrané plochy jsou součástí samostatných připomínek

## **Připomínka č. 9 k veřejně prospěšným stavbám a opatřením**

### **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

### **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany:

### **G.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**(G03)** – doplnit koridor pro umístění cyklostezky podél Litovického potoka východně od železniční tratě na Smíchov; doplnit koridor pro cyklostezku podél Západní ulice od hřbitova až po napojení poutní cesty do Hájku

**(G04)** – doplnit koridor pro vedení vodovodu z vrtu VH5 do vodárny

# Připomínka č. 10 k dohodám o parcelaci

## **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

## **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole K. Vymezení ploch a koridorů podmíněných dohodou o parcelaci:

**(K01)** – zrušit DP-01; nahrazeno podmínkou zpracování regulačního plánu

# Připomínka č. 11 k územním studiím

## **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

## **Text připomínky:**

Připomínky k textové části návrhu územního plánu Hostivice, kapitole L. Vymezení ploch a koridorů podmíněných zpracováním územní studie:

**(L01)** nahrazení podmínky pořízení vybraných územních studií podmínkou pořízení regulačního plánu je součástí samostatných připomínek

**(L01) studie US05A** – uvedena plocha P69, která není v územním plánu vymezena

**(L01) studie US14** – uvedena plocha Z65, která není v územním plánu vymezena

**(L02) písm. a)** – plocha, ve které se nachází vysílač je P19, nikoliv P03

Změnit podmínku schválení a registrace územních studií na dobu 6 let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Pořizovatel musí do 4 let od účinnosti územního plánu předložit zprávu o uplatňování územního plánu, kterou je nutno projednat, schválit požadavky a případně pořídit změnu územního plánu, která termín platnosti územní studie prodlouží. Tento proces může trvat při bezproblémovém chodu přibližně dva roky, tedy požadovaných 6 let.

# Připomínka č. 12 k hlavnímu výkresu

## **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

**Text připomínky:**

Připomínky k hlavnímu výkresu, které jsou nad rámec připomínek k textové části návrhu územního plánu:

**Stabilizovaná plocha PP mezi Litovickou ulicí a tenisovým klubem pod hrází Litovického rybníka** – zrušit plochu PP; zakreslené propojení neexistuje, jde o zaplocený soukromý pozemek

**Stabilizovaná plocha BI-7 severně od čerpací stanice pohonných hmot a západně od Dlouhé ulice** – ve skutečnosti jsou zde drobné podniky; upravit na SM-7

**Sídlště Na Pískách BH-8 mezi ulicemi Komenského a Břevská** – číslo indexu prostorové regulace 8 umožňuje maximální výšku 3 NP; s ohledem na původní výšku bytových domů 2 NP, několika střešním nástavbám a velkému problému s parkováním v lokalitě upravit na maximální výšku 2 NP+P.

**Zahrada statku č.p. 1106 na Břvích** – ponechat bez prostorové regulace, jedná se o stávající stav.

**Stabilizovaná plocha SM-7 východně od litovické tvrze a západně od propojení Litovické a Chrtínské ulice** – číslo indexu prostorové regulace 7 umožňuje místo podkroví budovat i ustupující podlaží. S ohledem na kulturní nemovitou památku litovické tvrze a skutečnost, že plocha je integrální součást starých Litovic, upravit na plochu pouze s možností podkroví.

**Stabilizovaná plocha SM-6 mezi ulicemi Čsl. armády a Unhošťská** – změnit na SM-7; index 6 umožňuje maximální výšku zástavby 3 NP+P, přitom dnes jsou všechny domy jen 2 NP+P a navyšování v této lokalitě není žádoucí.

**Stabilizovaná plocha OS-10 mezi ulicemi Valovskou a Nad Cihelnou a navrženým koridorem CNU 17** – číslo indexu prostorové regulace 10 umožňuje zástavbu maximální výšky 2 NP+P s koeficienty odpovídajícími zástavbě rodinným domem. Jde o jedinou volnou plochu pro veřejné sportoviště v celých nových Litovicích a okolí. Zachovat pro venkovní nekrytá sportoviště s minimálním možným zastavěním.

**Stabilizovaná plocha BO-10 v sadu v ulici Za Tvrzí** – změnit na BI-10; jedná se o běžné rodinné domy.

**Část stabilizované plochy HS-14 mezi ulicemi Čsl. armády a Jetřichovou** – změnit na plochu OK občanské vybavení komerční; jedná se o prodejny a prodejní sklady, jde o vhodnější využití podél páteřní komunikace.

## Připomínka č. 13 k výkresu veřejné infrastruktury

**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

**Text připomínky:**

Připomínky k výkresu koncepce veřejné infrastruktury:

Výkres je součástí výrokové části, měl by tedy zobrazovat jen jevy, které jsou součástí výroku územního plánu. Neměly by proto být zobrazeny sítě stávající technické infrastruktury, ochranná pásma nebo záplavová území. Nebo je možné výkres přejmenovat na schéma a zobrazené jevy ponechat. Případně je také na zvážení, zda výkres nepřesunout do části odůvodnění.

Ve výkresu jsou věcné chyby, které je nutné opravit. Například značka pro čistírnu odpadních vod je zakreslená v parku Ve Vrbičkách na severním konci Jiráskovy ulice. Naopak stejná značka není zakreslena v místě čistírny odpadních vod v Hostivici-jih. Navrhované čerpací stanice odpadních vod nemají v návrhu opodstatnění.

## Připomínka č. 14 ke schématu prostorového uspořádání

**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka), případně je vymezení území součástí konkrétního bodu připomínky.

**Text připomínky:**

Připomínky ke schématu prostorového uspořádání území:

Ve výkresu jsou věcné chyby, které je nutné opravit. Například plocha P76 je chybně deklarovaná jako P11.

Legenda k malému schématu maximální podlažnosti zástavby neodpovídá všem případům maximální výšky zástavby podle kapitoly F.6.6 Prostorové uspořádání. Je příliš zjednodušená, a tím zavádějící.

Pro lepší orientaci doplnit do zobrazených prostorových regulativů jednotlivých ploch i označení plochy s rozdílným způsobem využití.

## Připomínka č. 15 k textu odůvodnění

**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka).

**Text připomínky:**

Připomínky k textové části odůvodnění územního plánu:

**6.5.3 Občanské vybavení**

Chybí rozvaha, jaký bude mít město počet obyvatel, jaká je tomu odpovídající občanská vybavenost a zda je navrhovaná kapacita dostatečná.

# Připomínka č. 16 ke koordinačnímu výkresu

## **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka).

## **Text připomínky:**

Připomínky ke koordinačnímu výkresu:

Zobrazeno rameno záplavové území Jenečského potoka, které vede zcela mimo údolí potoka (před BD Cihlářka k Lidlu) a zcela nelogicky končí ostrou hranou v zámecké zahradě.

# Připomínka č. 17 k výkresu širších vztahů

## **Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území zahrnuté do výřezu výkresu širších vztahů.

## **Text připomínky:**

Připomínky k výkresu širších vztahů:

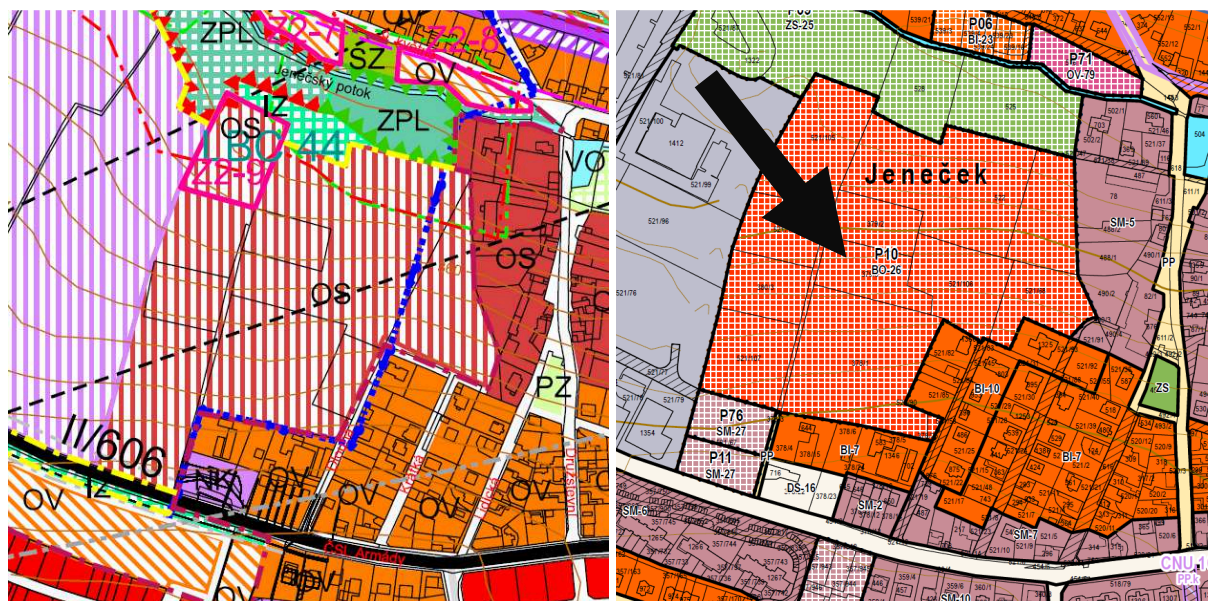
Výkres chybně zobrazuje plochy letiště jako návrhový koridor, v návrhu územního plánu jsou tyto plochy ve formě územní rezervy.

Výkres nezobrazuje navazující skladebné prvky ÚSES mimo katastry Hostivice.





# Přípomínka č. 19 k výstavbě v Jenečku



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha P10

## Text připomínky:

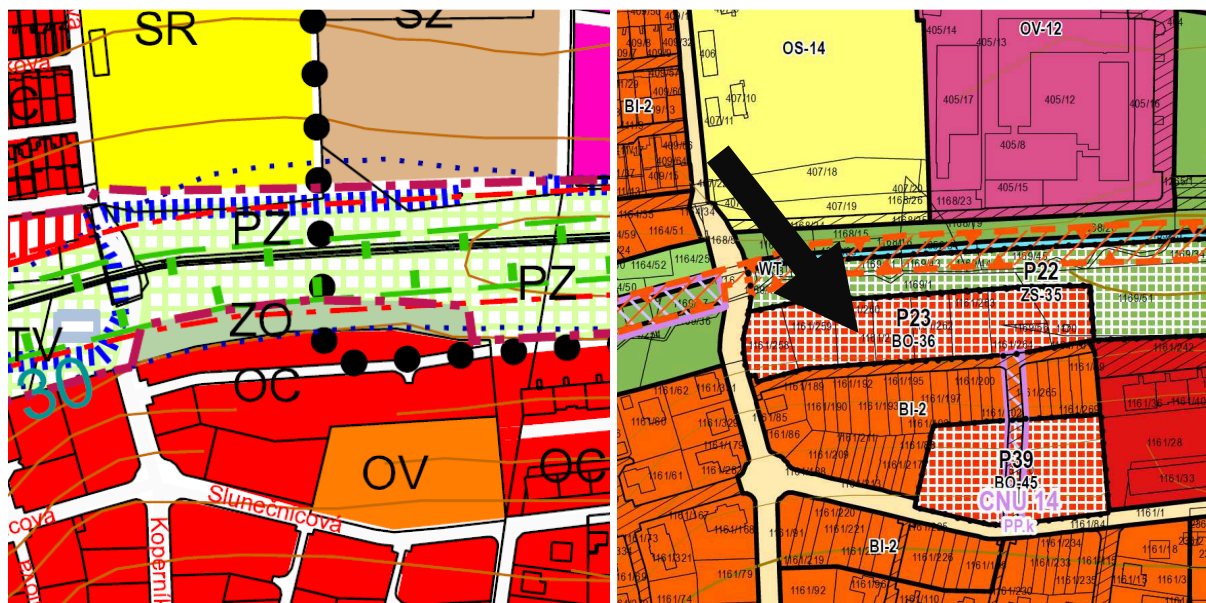
Změnit využití z BO bydlení všeobecné na BH bydlení hromadné.

## Odůvodnění:

V návaznosti na připomínku č. 7, aby byla z plochy BO vypuštěna možnost umístování bytových domů s výjimkou viladomů, je nutné změnit využití této plochy na takové, které umístění bytových domů umožní.



# Připomínka č. 21 k výstavbě Habitera u potoka



**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Plocha P23

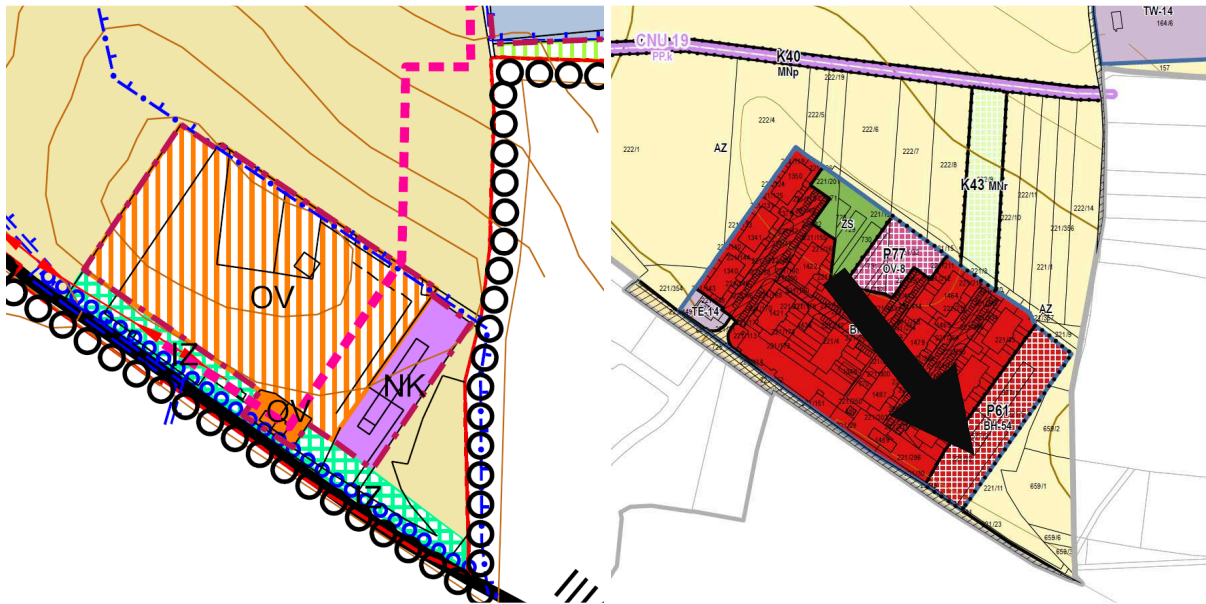
**Text připomínky:**

Změnit maximální výšku na 2 NP+P.

**Odůvodnění:**

Snížení na 2 NP+P je z důvodu lepší prostorové návaznosti na okolní zástavbu.

# Připomínka č. 22 k rozšíření Hostivice-jih



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha P61

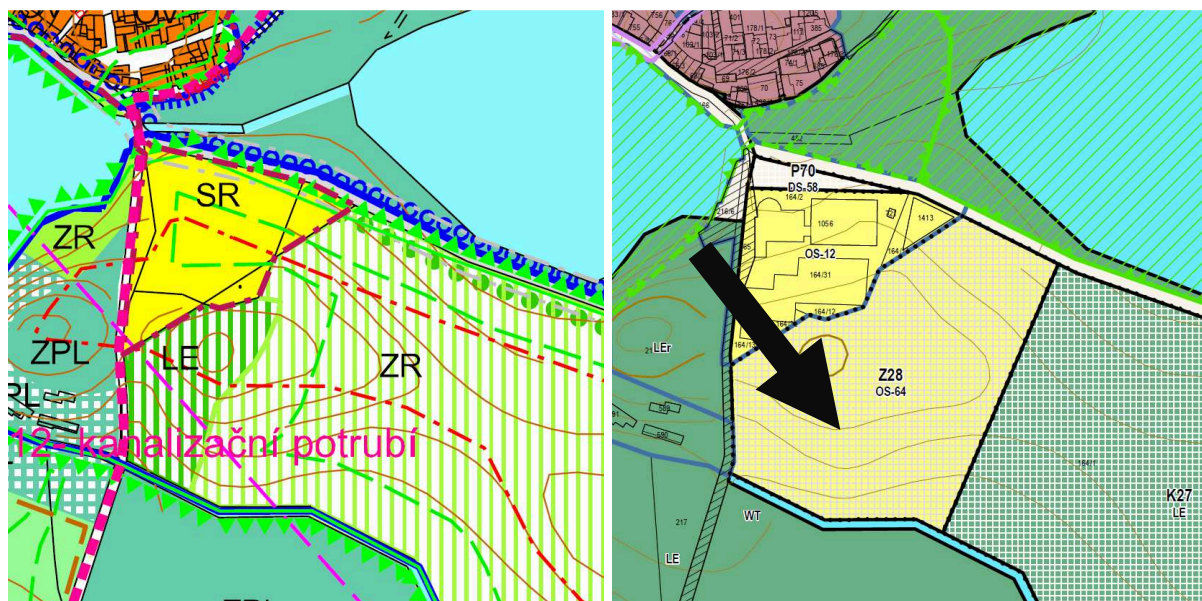
## Text připomínky:

Změnit využití plochy z BH bydlení hromadné na SM smíšené obytné – městské.

## Odůvodnění:

V lokalitě Hostivice-jih je jen minimum služeb. Změna na SM umožní širší možnosti využití, než jen bydlení.

# Přípomínka č. 23 ke sportu na Břvích



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha Z28

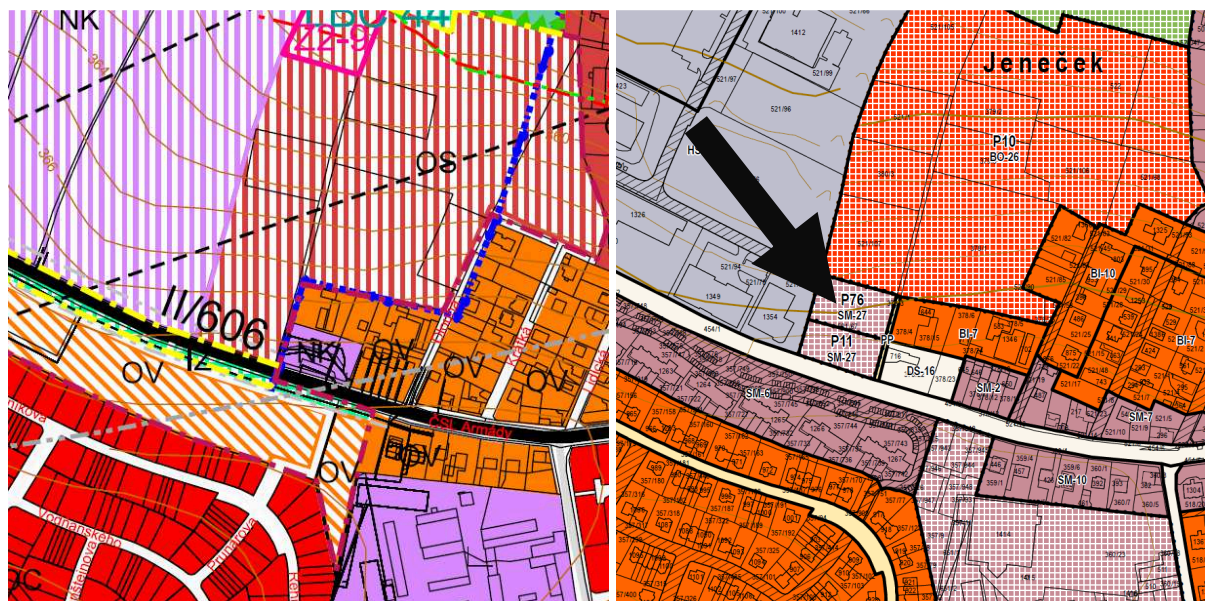
## Text připomínky:

Rozdělit na dvě plochy OS občasně vybavení – sport. V ploše přiléhající stávajícímu areálu změnit maximální výšku z 12 m na 10 m a případně upravit koeficient zastavění. Pro druhou plochu nastavit prostorovou regulaci tak, aby byla umožněna jen venkovní sportoviště.

## Odůvodnění:

Jedná se o lokalitu v ochranném pásmu přírodní památky Hostivické rybníky. Je vhodné situovat zástavbu ke stávajícímu sportovnímu areálu a část směrem k Nekejcovu zachovat bez zástavby. Volné plochy s hřišti by v celé lokalitě měly významně přesahovat plochy určené pro zástavbu halami. S ohledem na charakter Břví a blízkost přírodní památky je vhodné snížit maximální výšku zástavby. Požadovaná světlá výška většiny sportovišť je do 7 m. Přidané 3 m do celkových 10 m jsou pro střešní konstrukci dostatečné.

# Přípomínka č. 24 k ploše pro DPS



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha P76

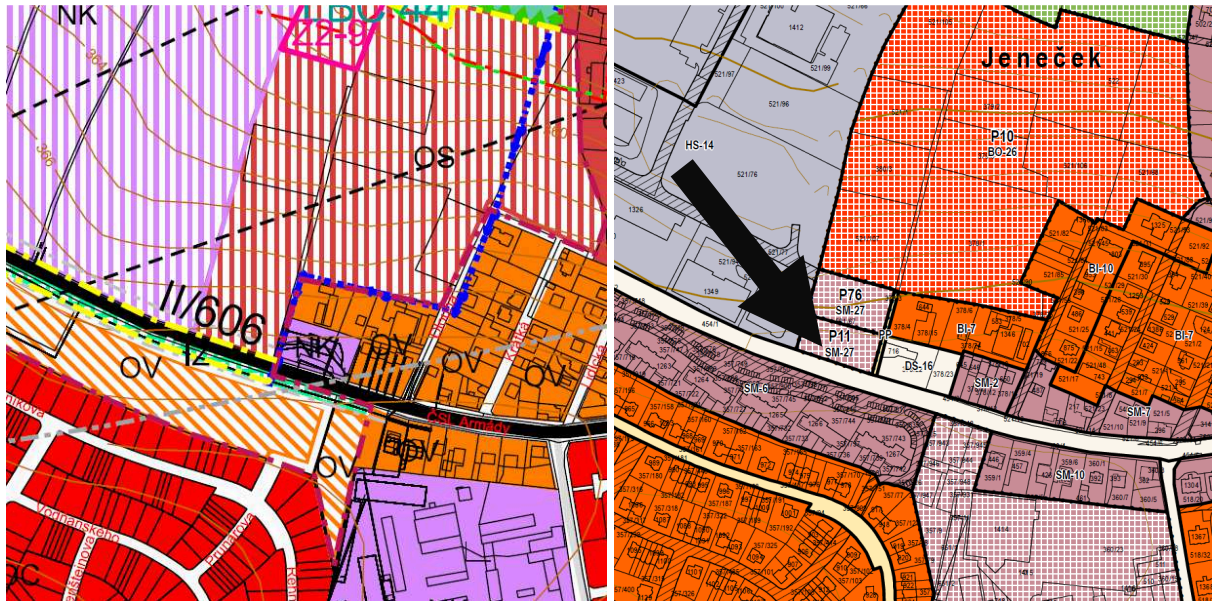
## Text připomínky:

Změnit využití plochy ze SM smíšené obytné – městské na OV občanské vybavení veřejné.

## Odůvodnění:

Na tuto plochu město podepsalo smlouvu o spolupráci, která zde předpokládá výstavbu veřejného občanského vybavení, např. domu s pečovatelskou péčí.

# Přípomínka č. 25 k ploše u benzínky



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha P11

## Text připomínky:

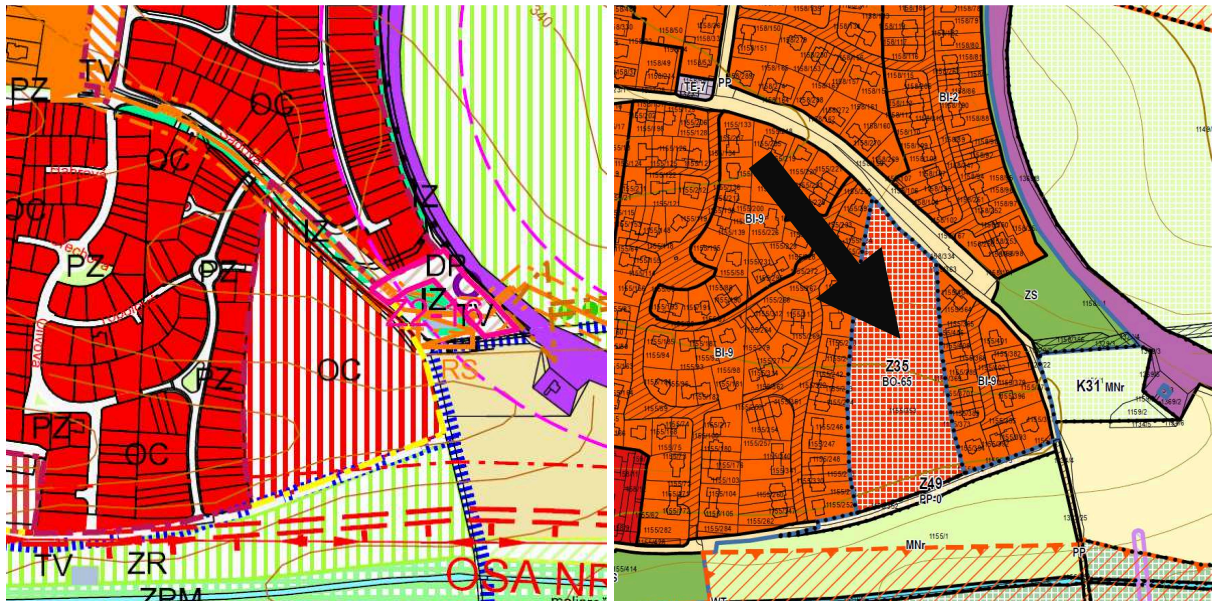
Změnit využití plochy z SM smíšené obytné – městské na OK občanské vybavení komerční a adekvátně upravit podmínky prostorového uspořádání.

## Odůvodnění:

Na tuto plochu město podepsalo smlouvu o spolupráci, která zde předpokládá výstavbu administrativní budovy s komerčním parterem.



# Přípomínka č. 26 k proluce u Sadové



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha Z35

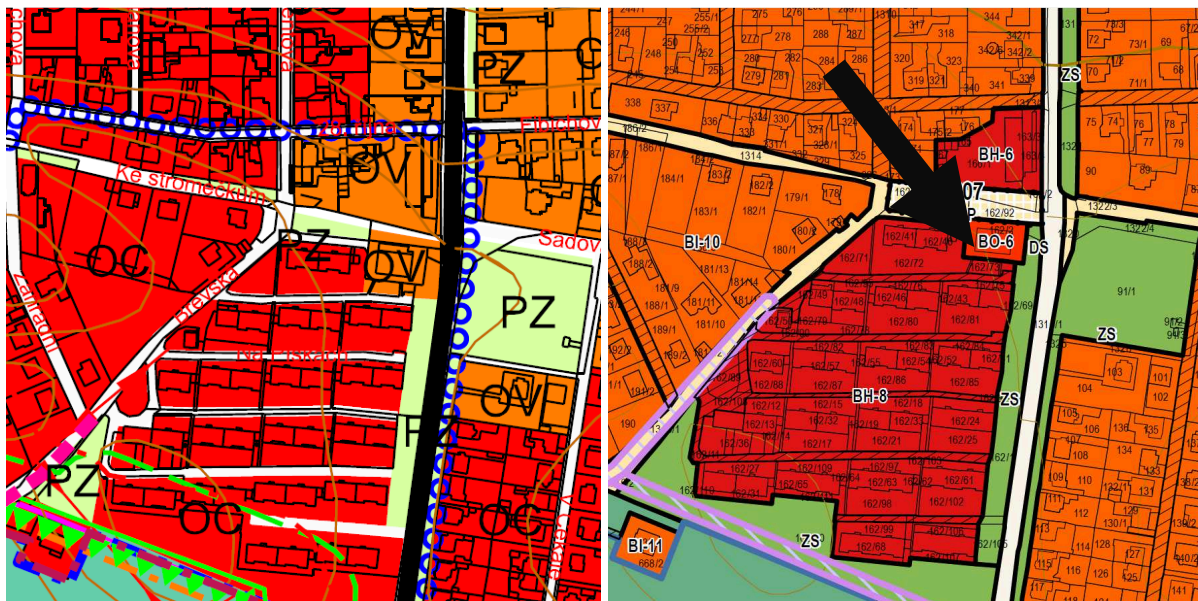
## Text připomínky:

Změnit z BO bydlení všeobecné na plochy BI bydlení individuální.

## Odůvodnění:

Plocha Z35 se nachází v lokalitě s individuálním bydlením. Změna na BI je z důvodu lepší prostorové návaznosti na okolní zástavbu.

# Přípomínka č. 27 k samoobsluze Na Pískách



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha BO-6 na křižovatce ulic Komenského a Sadová

## Text připomínky:

Změnit se stabilizované plochy BO bydlení všeobecné na plochu přestavby SM smíšené obytné – městské.

## Odůvodnění:

Stávající dožilá samoobsluha neodpovídá kategorii všeobecného bydlení. Předpokládá se změna na polyfunkční dům s komerčním parterem, případně i dalšími nebytovými podlažními. Nejde tedy o stabilizovanou plochu, ale o přestavbu na využití s širokou škálou možností.

# Připomínka č. 28 k okolí bývalého Prexu



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plochy P25 a P26

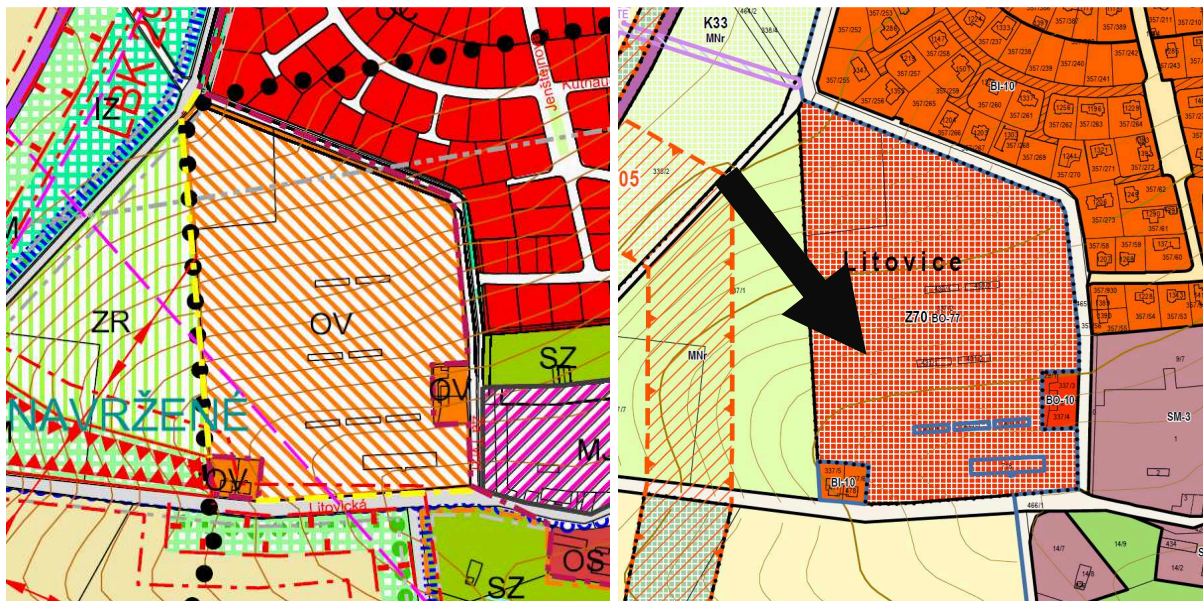
## Text připomínky:

Zvýšit koeficient zeleně na minimálně 25 a sjednotit koeficient zastavění.

## Odůvodnění:

Navržený koeficient zeleně je příliš nízký. S ohledem na potřebu kvality mikroklimatu v zástavbě a vsakování srážkových vod, ale také s ohledem na pozici ploch v centru města s významnou potřebou pěších zpevněných ploch a s ohledem na parametry okolních zastavěných bloků, je požadavek na zvýšení koeficientu zeleně o 5 procentních bodů. V tabulce (F30) v kapitole F.6.6 Prostorové uspořádání je chyba, plochy P26 má koeficient zastavění 41 namísto očekávaných 40.

# Přípomínka č. 29 k sadu za tvrzí



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha Z70

## Text připomínky:

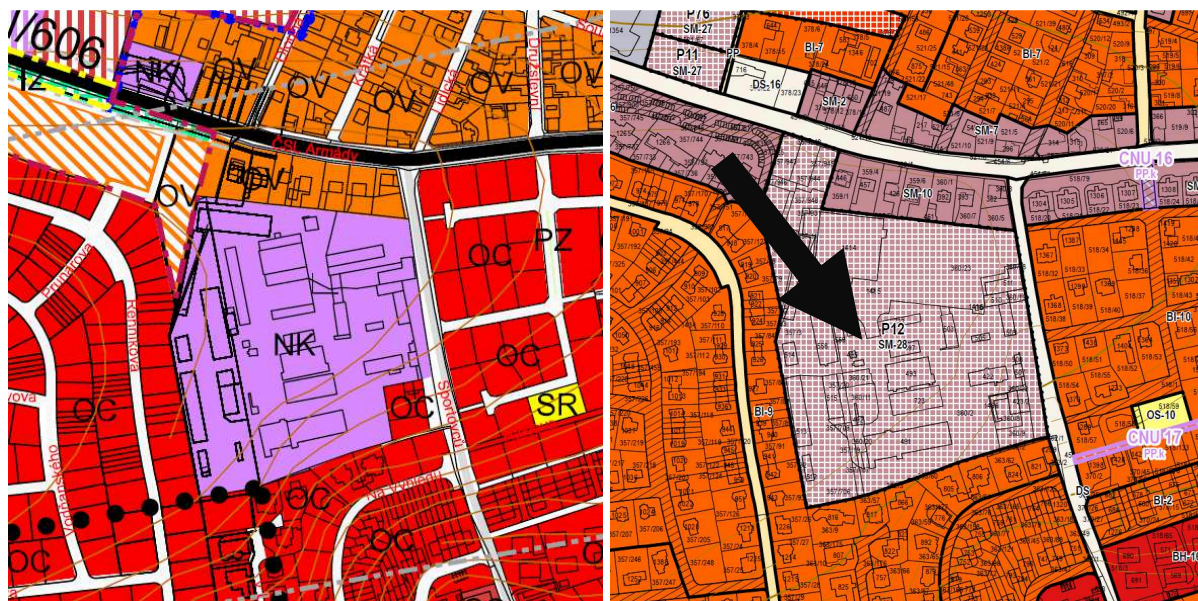
Změnit podmínku pořízení územní studie na podmínku pořízení regulačního plánu.

## Odůvodnění:

Regulační plán je nejsilnějším nástrojem regulace, na který jsou zároveň kladeny nejprísnejší nároky. Postup jeho přijetí je upraven v § 61 a násl. stavebního zákona s tím, že zadání regulačního plánu, včetně lhůty pro jeho pořízení, musí být uvedeny již v samotném územním plánu. Regulační plán může stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

S ohledem na historickou hodnotu litovické tvrze a přírodní hodnotu sadu, který určen k zástavbě a s ohledem na potřebu definování občanského vybavení v lokalitě, je vhodné pro tuto plochu použít nejsilnější možné nástroje regulace území.

# Přípomínka č. 30 k traktorce



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha P12

## Text připomínky:

Změnit podmínku pořízení územní studie na podmínku pořízení regulačního plánu. Regulační plán by měl stanovit přísnější výškovou regulaci pro lepší návaznost na okolní zástavbu a místní podmínky.

## Odůvodnění:

Regulační plán je nejsilnějším nástrojem regulace, na který jsou zároveň kladeny nejprísnejší nároky. Postup jeho přijetí je upraven v § 61 a násl. stavebního zákona s tím, že zadání regulačního plánu, včetně lhůty pro jeho pořízení, musí být uvedeny již v samotném územním plánu. Regulační plán může stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

S ohledem na záměr vytvořit v ploše P12 nové lokální centrum Hostivice s dostatkem občanského a komerčního vybavení, s ohledem na okolní drobnou zástavbu rodinných domů a s ohledem na morfolologii místa je vhodné pro tuto plochu použít nejsilnější možné nástroje regulace území.

# Připomínka č. 31 k administrativě za nádražím



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha P13

## Text připomínky:

Správně definovat maximální výšku zástavby a posoudit vliv výšky zástavby na okolí.

## Odůvodnění:

Plocha P13 má stanovenou maximální podlažnost na 6NP+P, avšak je určena jako občanské vybavení komerční, čímž je stanovení maximální výšky zástavby v rozporu s kapitolou F.6.1 textové části.

Výstavba v této lokalitě by měla respektovat především blízkou plochu významného rekreačního parku Višňovka.

# Připomínka č. 32 k lokalitám Jaga a pole před gymnáziem



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plochy P27, P30 a P35

## Text připomínky:

V ploše P27 změnit využití z BO bydlení všeobecné na BI bydlení individuální. V ploše P35 změnit využití z SM smíšené obytné – městské na BO bydlení všeobecné. V ploše P30 zvýšit koeficient zeleně na 30. Pro celé území změnit podmínku pořízení územní studie na podmínku pořízení regulačního plánu. Regulační plán by měl stanovit přísnější výškovou regulaci pro lepší návaznost na okolní zástavbu a místní podmínky.

## Odůvodnění:

Změny využití v plochách P27 a P35 zohledňují především prostorovou návaznost na okolní zástavbu. Protože podle připomínky č. 7 jsou v plochách BO bydlení všeobecné zrušeny bytové domy s výjimkou viladomů, měla by být zajištěna plynulá návaznost na okolí i veřejnější charakter zástavby především u parku podél potoka, než by umožňovala individuální výstavba.

S ohledem na potřebu kvality mikroklimatu v zástavbě a vsakování srážkových vod, ale také s ohledem na pozici plochy P30 v těsné blízkosti centra města s významnou potřebou pěších zpevněných ploch a s ohledem na parametry okolních zastavěných bloků, je požadavek na zvýšení koeficientu zeleně o 5 procentních bodů na 30.

Regulační plán je nejsilnějším nástrojem regulace, na který jsou zároveň kladeny nejprísnejší nároky. Postup jeho přijetí je upraven v § 61 a násl. stavebního zákona s tím, že zadání regulačního plánu, včetně lhůty pro jeho pořízení, musí být uvedeny již v samotném územním plánu. Regulační plán může stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

S ohledem na záměr vytvořit v ploše P30 rozšířené centrum Hostivice s dostatkem občanského a komerčního vybavení, s ohledem na těsnou blízkost kostela, náměstí a nejstarších částí města, s ohledem na nutnost jasně definovat uliční síť a kvalitní

prostupnost celé lokality, s ohledem na okolní zástavbu rodinných domů a s ohledem na morfologii místa je vhodné pro tyto plochy použít nejsilnější možné nástroje regulace území.

## Připomínka č. 33 k okolí Lidlu



### Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha P59

### Text připomínky:

Změnit podmínku pořízení územní studie na podmínku pořízení regulačního plánu.

### Odůvodnění:

Regulační plán je nejsilnějším nástrojem regulace, na který jsou zároveň kladeny nejprísnější nároky. Postup jeho přijetí je upraven v § 61 a násl. stavebního zákona s tím, že zadání regulačního plánu, včetně lhůty pro jeho pořízení, musí být uvedeny již v samotném územním plánu. Regulační plán může stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

S ohledem na pozici plochy v centru města a na těsnou blízkost areálu zámku a s ohledem na potřebu definování veřejného občanského vybavení v lokalitě, je vhodné použít nejsilnější možné nástroje regulace území.



# Přípomínka č. 34 k lokalitě hlinišť



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plochy P15, P17, P19, P20, P43, P78 a stabilizovaná plocha ZS parku mezi ulicemi Čsl. armády a Ke Skále

## Text připomínky:

V ploše P15 změnit využití z SM smíšené obytné – městské na BO bydlení všeobecné s maximální výškou zástavby 2 NP+P. V ploše P17 změnit využití z BO bydlení všeobecné na BH bydlení hromadné. V ploše P19 změnit maximální výšku zástavby na 3 NP. Pro celé území změnit podmínku pořízení územní studie na podmínku pořízení regulačního plánu.

## Odůvodnění:

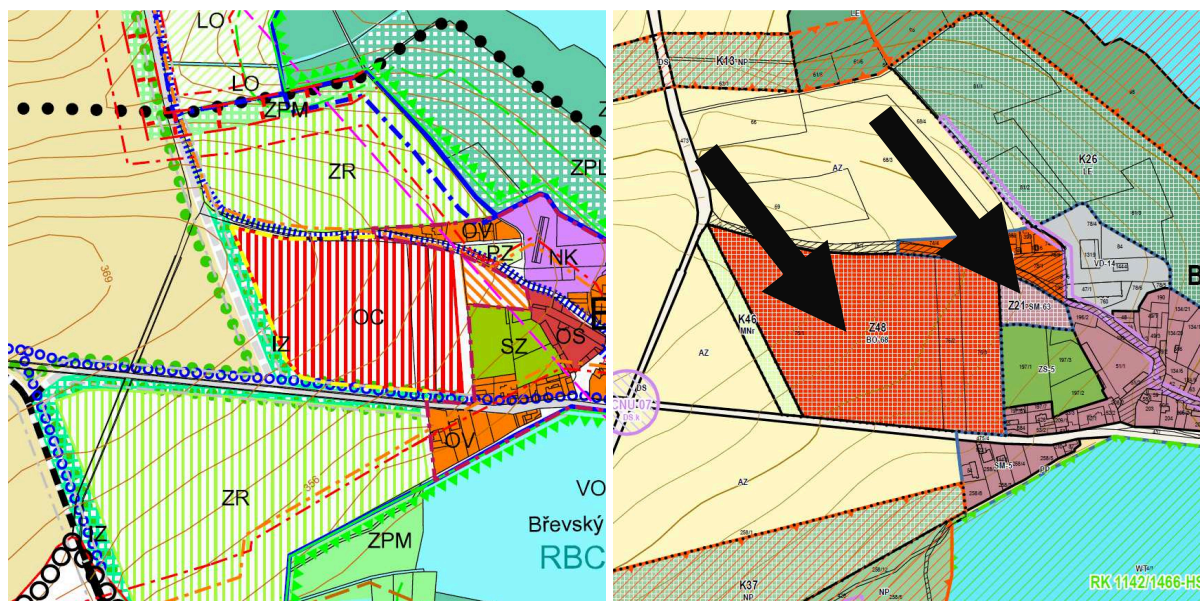
Změna využití v ploše P15 zohledňuje především prostorovou návaznost na okolní zástavbu. Protože podle připomínky č. 7 jsou v plochách BO bydlení všeobecné zrušeny bytové domy s výjimkou viladomů, měla by být zajištěna plynulá návaznost na okolí, který bude podpořen snížením zástavby na výšku rodinných domů, tedy 2 NP+P. Bude zároveň zachován veřejnější charakter zástavby především k ulici Čsl. armády, než by umožňovala individuální výstavba podle platného územního plánu.

Změna využití v ploše P17 zohledňuje prostorovou návaznost na okolní zástavbu a logicky doplňuje blok bytové výstavby podél ulice Za Mlýnem.

Změna maximální výšky zástavby v ploše P19 zohledňuje prostorovou návaznost na okolí. Regulační plán je nejsilnějším nástrojem regulace, na který jsou zároveň kladeny nejprísilnější nároky. Postup jeho přijetí je upraven v § 61 a násl. stavebního zákona s tím, že zadání regulačního plánu, včetně lhůty pro jeho pořízení, musí být uvedeny již v samotném územním plánu. Regulační plán může stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

S ohledem na prostorově i vztahově velice komplikované území, s ohledem na potřebu města vymezit zde plochu pro školu (plocha P78), s ohledem na záměr přeměnit ulici Čsl. armády z výpadovky na městskou třídu, s ohledem na nutnost návaznosti na okolní uliční síť a kvalitní prostupnosti celé lokality, s ohledem na těsnou blízkost individuální zástavby, s ohledem na potřebu definování občanského vybavení v lokalitě a s ohledem na morfologii místa je vhodné pro tyto plochy použít nejsilnější možné nástroje regulace území.

# Přípomínka č. 35 k Břvím



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha Z21, Z48

## Text připomínky:

Pro celé území změnit podmínku pořízení územní studie na podmínku pořízení regulačního plánu.

## Odůvodnění:

Regulační plán je nejsilnějším nástrojem regulace, na který jsou zároveň kladeny nejpřísnější nároky. Postup jeho přijetí je upraven v § 61 a násl. stavebního zákona s tím, že zadání regulačního plánu, včetně lhůty pro jeho pořízení, musí být uvedeny již v samotném územním plánu. Regulační plán může stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

S ohledem na zachování vesnického charakteru Břví a na potřebu důsledné integrace nové zástavby do života sídla, aby se co nejvíce omezily případné sociální konflikty mezi původními a novými obyvateli a s ohledem na potřebu definování občanského vybavení v lokalitě, je vhodné pro tyto plochy použít nejsilnější možné nástroje regulace území.

# Přípomínka č. 35a k Břvím

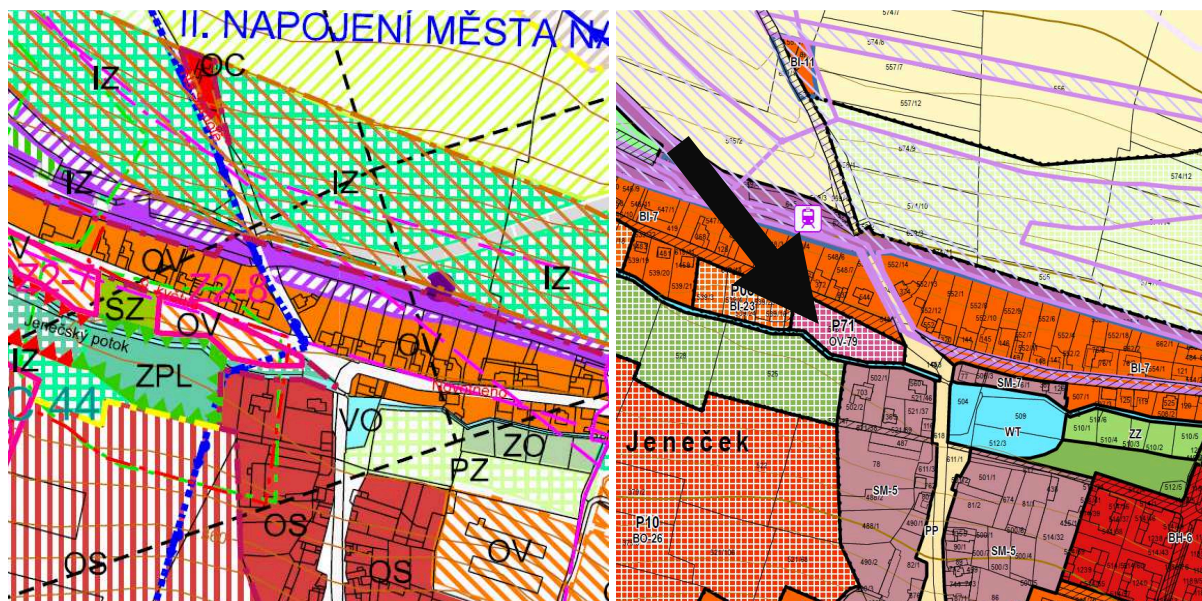
## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plocha Z48

## Text připomínky:

V ploše Z48 změnit využití z BO bydlení všeobecné na BI bydlení individuální.

# Přípomínka č. 36 ke školce v Jenečku



## Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

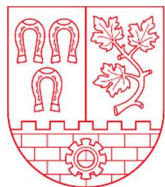
Plocha P71

## Text připomínky:

Snížit maximální výšku zástavby z 4 NP na 2 NP, respektive na 9 m.

## Odůvodnění:

Plocha vymezená pro mateřskou školu. Mateřské školy by z provozních důvodů neměly mít více než 2 NP. Konstrukční výška pater mateřské školy je z vyhlášky vyšší, s rezervou na konstrukci střechy a případné zvednutí přízemí je dostatečné maximum 9 m.



# Připomínky Rady města Hostivice k návrhu územního plánu Hostivice ke společnému jednání z 03/2021

Rada města Hostivice schválila podání těchto připomínek k návrhu územního plánu Hostivice ke společnému jednání na svém jednání č. 14/2021 dne 10. května 2021 usnesením RM-14/2021-19.

## Připomínka č. 1

**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Plocha P44, P71, P76, P77

**Text připomínky:**

V plochách určených pro veřejné občanské vybavení přehodnotit prostorové regulativy tak, aby byly dostatečně volné a neomezovaly předpokládané využití.

## Připomínka č. 2

**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Plocha P78

**Text připomínky:**

Provéřit velikost pozemku pro školu se standardním vybavením. Jak z hlediska počtu žáků, tak z hlediska prostorového uspořádání školy.

## Připomínka č. 3

**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Oblast mezi vodárnou a Sobínem

**Text připomínky:**

Přidat koridor pro pěší propojení mezi hostivickou vodárnou a Sobínem, který by navazoval na koridor CNU 19 pro pěší propojení od vodárny do Chýně, severně od Hostivice-jih.

## Připomínka č. 4

**Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:**

Celé území Města Hostivice (obecná připomínka)

**Text připomínky:**

Nastavit maximální výšku plotu 160 cm v místech, kde je šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek, menší než 12 m u bytových domů a 8 m u rodinných domů, viz § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.