

PŘÍLOHA:

SROVNÁVACÍ TEXT ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚPO

Závazná část ÚPO Hostivice – úplné znění po změně č. 4

Pozn.: Z původního textu ÚPO z r. 2005 byly vypuštěny popisné a neaktuální části.

C/1. Vymezení závazné části územního plánu

Závazná část územního plánu obce je vyjádřena ve formě regulativů, obsahujících závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání. Závazná část obsahuje:

➤ urbanistickou koncepci

Limitujícími prvky návrhu jsou především stávající dopravní a infrastrukturní liniové stavby se svými ochrannými pásmy (železnice, silnice II. a III. třídy, elektrorozvody VN, plynovody a ostatní zařízení).

Významným omezujícím prvkem je systém ekologické stability území (ÚSES) a ochranné pásmo přírodní památky Hostivické rybníky (PP Hostivické rybníky). Do koncepce zasahuje i liniový prvek Litovického potoka, protékajícího územím. Důležité omezení představuje kvalitní zemědělská půda, která se v převažující míře vyskytuje v řešeném území.

Širší urbanistická struktura se skládá ze čtyř urbanistických souborů: Hostivice, Litovic, Břvů a Jenečka. Jednotlivé části jsou propojené historickými vazbami v jeden urbanistický celek, ale každá z nich si stále udržuje charakteristický vzhled i funkci. Lze pozorovat jednotlivé vlny rozvoje sídla, které se zpravidla nepodařilo realizovat tak, aby byly v naprostém souladu s původní zástavbou. Hostivice se svým velkým náměstím zůstává centrem sídelního souboru. Návrh ÚP se současně snaží posílit roli menších center v jednotlivých částech města.

Územní plán prověřil možnost navržení rozvojových ploch pro funkci bydlení na ploše navazující západně na souvislou zástavbu Břvů v prostoru severně od silnice Sobín – Hájek a v prostoru západně od litovické tvrze, který je dosud platným územním plánem vymezen pro sportovní a rekreační využití.

Jako zastavitelné území byl navržen prostor mezi Jenečkem a rudenskou tratí. Bylo navrženo využití, které zohledňuje limity v území. V souvislosti s definitivní polohou BIS dráhy ruzyňského letiště, trasou „rychlodráhy“ Praha – Kladno a dálnice D6 s křižovatkou je upřesněno vymezení a využitelnost severní průmyslové zóny, přičemž pro zachování odstupu výrobních a komerčních ploch od ploch určených k bydlení je navrženo rozšíření zeleně tak, aby dokonale splňovala izolační funkci.

Územní plán prověřil i další plochy pro využitelnost k zastavění. Šlo zejména o vojenské areály (u nádraží, Hájek) a o bývalou cihelnu. Jednotlivá území jsou detailně popsána v kapitole B/f textové části.

Tvorba krajiny se opírá o plán ÚSES (územního systému ekologické stability) a vyznačuje se návrhem poměrně velkého rozsahu ploch pro zalesnění nebo změnu na

přírodní formy veřejně přístupné zeleně. Předmětem změn jsou i plochy v bezprostředním okolí letiště, kde jsou navrženy trvalé travní porosty.

➤ **využití ploch a jejich uspořádání**

viz též hlavní výkres č. 2 – Funkční využití území

Území města je členěno výraznými předěly na čtyři části.

- území severně železniční tratě Praha – Kladno je po výstavbě dálnice D6 s MÚK Hostivice významnou rozvojovou oblastí pro další ekonomické aktivity
- nejvýznamnější část města se rozkládá mezi železniční tratí a Litovickým potokem (osou je karlovarská silnice), železniční trať na Zličín odděluje od obytného území komerční zónu Palouky s obytnou osadou
- třetí částí je území jižně Litovického potoka
- čtvrtou částí je relativně izolované území Břve (oddělené lesem a rybníky)

Hlavním územím celoměstského významu zůstane Husovo náměstí a jeho okolí. Územní plán navrhuje další centra lokálního významu v Litovicích a v Jenečku. Břve trvale zůstanou oddělenou částí města, která nebude stavebně spojena s ostatní zástavbou.

Nejčetnější a nejdůležitější vazby má město Hostivice na hlavní město Prahu. Územní plán řeší zejména vazby dopravní, a to jak pro hromadnou dopravu, tak pro dopravu individuální.

Územní plán západně sousedící obce Jeneč předpokládá v koridoru stávající železniční tratě (severně Jenečského potoka) realizaci hlavní obslužné, resp. sběrné místní komunikace, která by umožnila propojení aktivit na východním obvodu města na MÚK Jeneč na R6. Tato komunikace by měla být již na území Hostivice (za tratí na Rudnou) napojena na stávající silnici II/606.

➤ **limity využití území včetně stanovených zátopových území**

Limity využití území vyplývají z omezujících faktorů **přírodních** a **technických** prvků v území. Další limity jsou vyjádřeny v **závazných regulativech**, která vymezují pravidla pro umístění staveb při konkrétním územním a stavebním řízení na konkrétních pozemcích. Tato pravidla se týkají **funkčního využití** (rozhodnutí o přípustnosti určitého druhu stavby vzhledem k jejímu účelu a vlivům na okolí) a **prostorové regulace**, která z hlediska ochrany estetických (prostorově – kompozičních), kulturních a ekologických hodnot stanovuje pravidla pro prostorové utváření staveb a souborů.

Omezujícími prvky přírodního charakteru jsou plochy přírodní zeleně, zejména prvky územního systému ekologické stability, dále vodní toky a plochy včetně ochranných pásem vodotečí, plochy zamokřené a plochy chráněné podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Pro město Hostivice je zpracován povodňový plán, který v povodí Litovického potoka vychází z neaktuálního výkresu záplavových území a v údolí Jenečského potoka pouze z odhadu záplavových území. V obci Hostivice je stanoveno zátopové území pouze na Litovickém potoce.

Omezujícími prvky technického charakteru jsou všechna vyznačená ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných staveb dopravní a ostatní technické infrastruktury. Stavební činnost v těchto ochranných pásmech podléhá vyjádření správce chráněné infrastruktury a je většinou upravena oborovými předpisy. Důležité

omezení pro rozvoj města je letiště Praha – Ruzyně. Hluková a bezpečnostní ochranná pásma, třebaže ještě nejsou vyhlášena příslušnými územními rozhodnutími, budou značně ovlivňovat rozvoj v západní části města.

➤ **vymezení zastavitelného území**

viz hlavní výkres č. 2 – Funkční využití území

➤ **zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení**

viz příslušné výkresy a hlavní zásady uvedené v textové části ÚPO

➤ **další regulační prvky a zásady dle následujících kapitol C/2. až C/8.**

C/2. Regulace funkčního využití

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 129 až 131 stavebního zákona (nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení).

Pro potřeby jednoznačného výkladu funkčních regulativů se zavádí následující definice pojmů:

hlavní funkce jednotlivých funkčních typů = určení

Vyjmenované činnosti (druhy zástavby) musí být v dané funkční ploše územně převažující. Ostatní přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu vůči určení (hlavní funkci) funkční plochy.

těžká doprava

Obsluha objektů nebo areálů nákladními vozidly o celkové hmotnosti vyšší než 6t.

Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v následujících regulativech funkčního využití území a jsou vymezeny v hlavním výkresu č. 2 – Funkční využití území.

Pro celé řešené území jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování a skládkování nebezpečného odpadu, skladování s výjimkou sběru odpadu vzniklého na území města
- výroby a technologie znečišťující povrchové a podzemní vody

Pro zastavěné území (vymezení k návrhovému horizontu) jsou dále nepřipustné:

- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace, prašnost) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obrátu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pro čistě obytná území jsou nepřipustné (viz též tabulku regulativů funkčního využití polyfunkčních území):

- jakékoliv obtěžující zdroje hluku
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících malých kotelen na pevná a kapalná paliva
- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranicí svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisejí s obsluhou a funkcí obytné zóny

Uliční členění navržené mezi návrhovými plochami shodného funkčního využití je pouze směrné.

Z hlediska funkčního využití je území obce rozděleno na plochy polyfunkční a monofunkční, označené ve výkresu funkčního využití ploch příslušnou barvou a písmenným kódem. Jedná se o následující plochy:

Polyfunkční území:

- OC – čistě obytné území
- OV – všeobecné obytné území
- OS – smíšené obytné území
- MJ – území městského jádra
- NK – území nerušící výroby, služeb a komerce
- ŠZ – školství, zdravotnictví, sociální služby, komunální vybavenost
- SR – sportovní a rekreační území
- IR – individuální rekreace
- VP – území průmyslové výroby a skladů
- ZR – zeleň rekreační

Způsob využití těchto polyfunkčních (smíšených) území je vymezen v následujících regulativech, které směrně stanovují hlavní funkci daného území (určení) a závazně jeho nepřipustné využití. Ostatní nevyjmenované činnosti a způsoby využití jsou podmíněně přípustné za předpokladu souhlasného vyjádření zastupitelstva města ke konkrétnímu záměru.

OC – čistě obytné území

určení:

bydlení ve všech formách zástavby (rodinné domy individuální, řadové, skupinové, stávající bytové domy), nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území, veřejná zeleň, dětská hřiště

nepřipustné využití:

nově navrhované bytové domy

zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod

jakákoliv zařízení technické, dopravní a veřejné vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

OV - všeobecné obytné území

určení:

bydlení ve všech formách zástavby (rodinné domy individuální, řadové, skupinové, bytové domy) v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci a doplňkovou pěstební funkci, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území, veřejná zeleň, dětská hřiště

nepřípustné využití:

nově navrhované bytové domy s výjimkou lokality „Ke stromečkům“, kde jsou bytové domy v kategorii OV přípustné

větší zařízení pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)

zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod

jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území

zahrádkářské a pěstební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

MJ - území městského jádra

určení:

území uvnitř historické zástavby města se smíšenou funkcí pro umístění veřejné vybavenosti, objektů pro kulturu, školství a administrativu, ploch k bydlení, malých ubyt. zařízení i nerušících podnikatelských aktivit lokálního významu, obsahuje veřejnou zeleň

nepřípustné využití:

průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

OS - smíšené obytné území

určení:

obytné území uvnitř zástavby města se smíšenou funkcí pro umístění veřejné vybavenosti a dalších podnikatelských aktivit v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení

nepřípustné využití:

průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou

lůžková zdravotnická zařízení

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

NK - území nerušící výroby, služeb a komerce

určení:

plochy a zařízení pro nerušící výrobu, sklady, velko a maloobchod, stravování a další služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na okolí, související technická a dopravní vybavenost (parkoviště)

nepřípustné využití:

bydlení (s výjimkou bytu správce)

zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

ŠZ - školství, zdravotnictví, sociální služby, komunální vybavenost

určení:

veřejná, technická a dopravní vybavenost komunálního charakteru (městský úřad, městská a státní policie, zařízení CO, ambulantní zdravotnická zařízení, školy, školky a jesle, zařízení sociální péče)

nepřípustné využití:

bydlení (s výjimkou bytu správce)

průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

zařízení pro sport a rekreaci s výjimkou zařízení pro sport tvořících součást školských zařízení

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

SR - sportovní a rekreační území

určení:

krytá a otevřená zařízení pro sport, rekreaci a zábavu, doprovodné služby (veřejné stravování, obchod) a vybavenost (parkoviště)

nepřípustné využití:

bydlení (s výjimkou bytu správce)

zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

IR - území individuální rekreace

určení:

chaty a domky pro pobytovou rekreaci

drobná hřiště pro neorganizovaný sport lokálního významu

nepřípustné využití:

zařízení a areály průmyslové výroby, skladů a komerce s odpovídající technickou a dopravní vybaveností včetně možnosti obsluhy těžkou dopravou, bydlení (s výjimkou bytu správce)

zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

VP - území průmyslové výroby a skladů

určení:

zařízení a areály průmyslové výroby, skladů a komerce s odpovídající technickou a dopravní vybaveností včetně možnosti obsluhy těžkou dopravou, administrativa komerčního charakteru, malo- a velkoobchod, doprovodná veřejná nebo vyhrazená vybavenost, parkoviště a manipulační plochy

nepřípustné využití:

bydlení (s výjimkou bytu správce)

zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

ZR – zeleň rekreační

určení:

veřejně přístupná zeleň s rekreační funkcí, drobné stavby a zařízení pro sport a volný čas, malá zařízení pro veřejné stravování, parkoviště pro návštěvníky areálu

nepřípustné využití:

bydlení (s výjimkou bytu správce)

zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

plochy a zařízení pro individuální rekreaci

průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

Monofunkční území:

- TV – plochy technického vybavení (hasičská zbrojnice, sběrné dvory, technické služby)
- DP – plochy dopravního vybavení
- ZU – plochy zvláštního určení
- PZ – parkově upravená zeleň
- IZ – izolační a doprovodná zeleň
- HR – hřbitovy
- SZ – sady, zahrady
- LE – lesy
- LO – louky a pastviny (TTP)
- OP – orná půda
- ZPM – zeleň přírodní s funkcí ÚSES mimolesní
- ZPL – zeleň přírodní s funkcí ÚSES lesní
- ZO – zeleň obytná
- VO – vodní toky a plochy

Funkční využití těchto ploch je jednoznačně dáno jejich názvem. Malá dětská hřiště a přírodní sportoviště s drobnou architekturou lze umísťovat podle místních podmínek do ploch parkově upravené nebo mimolesní zeleně. Příпустné jsou též místní pěší cesty.

V monofunkčních plochách je přípustné vedení dálkových inženýrských sítí.

C/3. Prostorová regulace

Regulace hmotové struktury (prostorová regulace) slouží k zachování kvality obytného prostředí města ve smyslu estetickém, kulturním a krajinářském. Vztahuje se na všechny funkční plochy zástavby pro celé řešené území v návrhovém období (do r. 2015) tak, jak jsou uvedeny v grafické části návrhu ÚP obce Hostivice.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na funkčních plochách určených k zastavění minimální podíl (procento) nezpevněných ploch (zeleně) na pozemku a maximální výška objektu.

MIN. PODÍL NEZPEVNĚNÝCH PLOCH, MAX. PROCENTO ZASTAVĚNÍ:

Podíl nezpevněných ploch je vyjádřen minimálním procentem zeleně (nezpevněné plochy umožňující vsakování dešťových vod) na pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu, přičemž zbytek plochy mohou tvořit stavební objekty a zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy). Za nezpevněné plochy se nepovažují zelené střechy a terasy nad konstrukcemi staveb. Zatravnovací dlaždice se započítávají do ploch zpevněných. V některých případech je jako nepřekročitelný ukazatel uvedeno též maximální procento zastavění stavebními objekty (objekty vystupující min. 1m nad terén).

OBYTNÉ PLOCHY - OC, OV, OS

- 1) OC - plochy čisté bytové výstavby v bytových domech – min. podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 30%
- 2) OV - plochy všeobecně obytné výstavby v rodinných domech – min. podíl nezpevněných ploch 55%, max. procento zastavění 30%
- 3) OS - plochy smíšené obytné – min. podíl nezpevněných ploch 50%, max. procento zastavění 30%

Regulativ minimálního podílu nezpevněných ploch nebude uplatňován v plochách OC – čistě obytného území – v lokalitě sídliště Na Pískách tak, aby bylo možné vybudovat nová

parkovací stání (např. ze zatravněvacích dlaždic) pro uspokojení potřeby stávajících bytů a zlepšit nevyhovující situaci s parkováním v této lokalitě.

ÚZEMÍ MĚSTSKÉHO JÁDRA – MJ

min. podíl nezpevněných ploch 45%

NERUŠÍCÍ VÝROBA A KOMERCE – NK

min. podíl nezpevněných ploch 35%, max. procento zastavění 30%; v případě zajištění nadpolovičního počtu parkovacích míst formou krytých garáží nebo na objektech je možné max. procento zastavění zvýšit na 40%

PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY – VP

min. podíl nezpevněných ploch 35%, max. procento zastavění 35%

SPORT A REKREACE – SR

min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 40%

KOMUNÁLNÍ VYBAVENOST – ŠZ

min. podíl nezpevněných ploch 50%, max. procento zastavění 30%

TECHNICKÁ VYBAVENOST – TV

je řešeno samostatně ve stavebním řízení

VÝŠKA ZÁSTAVBY:

Maximální výška zástavby je dána výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

OBYTNÉ PLOCHY – OC, OV, OS

1. OC, OV – rodinné domy a ostatní objekty s plochou střechou (do 20°) 9m, se šikmou střechou (20° a více) 12m; bytové domy s plochou střechou (do 20°) 12m, se šikmou střechou (20° a více) 15m; uvnitř stávající zástavby nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše)
2. OS – plochy smíšené obytné – objekty s plochou střechou (do 20°) 10m, se šikmou střechou (20° a více) 13m; uvnitř stávající zástavby nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše)
3. Na stávající budovy s plochou střechou lze doplnit šikmou střechu o sklonu vyšším než 10% tak, aby budova nebyla zvýšena o více než 5m; tato možnost je omezena pouze na budovy postavené a zkolaudované před schválením platného územního plánu obce Hostivice (30. června 2005)

ÚZEMÍ MĚSTSKÉHO JÁDRA – MJ

max. výška – objekty s plochou střechou (do 20°) 10m, se šikmou střechou (20° a více) 13m; uvnitř stávající zástavby nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území

(funkční ploše), případné nároky na vyšší objekty (stožáry, komíny) budou řešeny max. do výše 5 m nad výškou hlavní hmoty objektu

NERUŠÍCÍ VÝROBA A KOMERCE – NK

max. výška 13,5m, případné nároky na vyšší objekty (stožáry, komíny) budou řešeny max. do výše 6m nad výškou hlavní hmoty objektu

PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY – VP

max. výška 13,5m, případné nároky na vyšší objekty (stožáry, komíny) budou řešeny max. do výše 6m nad výškou hlavní hmoty objektu

SPORT A REKREACE – SR

u krytých sportovišť – řešit individuálně

u otevřených sportovišť – max. výška 7,5m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, SOCIÁLNÍ SLUŽBY, KOMUNÁLNÍ VYBAVENOST – ŠZ

max. výška 15m

DOPRAVNÍ VYBAVENOST – DP

max. výška 6m

TECHNICKÁ VYBAVENOST – TV

bude řešeno individuálně ve stavebním řízení

Konkrétní zpřesnění prostorových regulativů zástavby může být provedeno v podrobnější územní dokumentaci (regulační plány).

C/4. Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů

Při návrhu nové soustředěné obytné zástavby (rodinné domy) bude respektována historická hodnota středu města a okolí památkově chráněných objektů a souborů. Nové průmyslové a komerční zóny musí být (spolu s návrhem izolační zeleně) navrženy tak, aby opticky nerušily původní historicky cenné prostředí.

Mimo zástavbu města budou respektovány historické cesty, tvořící páteř dochované kulturní krajiny. Novou výstavbu je nutno uvádět do souladu s dochovaným krajinným rázem.

C/5. Zvláštní požadavky na využití území

Výstavba v ochranných pásmech komunikací a liniových staveb technické infrastruktury podléhá stanoviskům správců komunikací a zařízení.

Kolem všech přírodních vodotečí je nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdál. min. 15 m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemku stavebníka na základě kladného hydrogeologického posouzení vsaku. Všechny nově budované objekty budou napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejné vodovodní řady, s výjimkou lokality Z2-1 (bývalý vojenský palpost, funkce změněna na NK – nerušící výroba, služby a komerce), kde je vzhledem k odlehlosti lokality přípustné řešit likvidaci splaškových vod jímkou na vyvážení.

U lokalit ležících u silnic I., II. a III. třídy se k územnímu řízení doloží objektivizace hlukové zátěže obyvatel. V území, kde budou překračovány hygienické limity hluku, nebudou navrženy objekty k bydlení. Při realizaci dopravních staveb bude zajištěno splnění

hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb, popř. v chráněném venkovním prostoru.

Podmínky pro využívání ploch zvláštního určení:

PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ – ZU

zahrnují zájmy Ministerstva obrany ČR v řešeném území:

- západní areál v Hájků, k.ú.Litovice
- východní areál v Hájků, k.ú.Litovice
- areál Břve, k.ú.Litovice
- areál dvou vojenských bytových domů v Kmochově ulici, k.ú.Hostovice
- areál v Jiráskově ulici, k.ú.Hostovice

U výše uvedených ploch je nutné k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení nutně stanovisko VUSS Praha (Vojenská ubytovací a stavební správa).

V těchto plochách lze povolit pouze stavby schválené Ministerstvem obrany ČR.

Časová podmínění využití rozvojových ploch:

Využití nových rozvojových ploch je nutné časově koordinovat s dalšími záměry v území.

- výstavba v lokalitě č. 6 (východně od lokality Sadová II) je podmíněna vybudováním obslužné komunikace po jižním okraji zástavby města
- ~~výstavba v lokalitě č. 14 (Břve) je podmíněna přeložkou silnice z Litovic na Břve~~
- výstavba v lokalitách č. 43 a 45 (komerční zóny) je podmíněno realizací silnice R6 včetně navrhované křižovatky (MÚK Hostovice)

Rozvojové plochy se budou zastavovat vždy směrem od zastavěného území k hranicím zastavitelného území tak, aby zástavba kontinuálně navazovala na stávající objekty. Tato podmínka neplatí v lokalitách č. 43, 44 a 45 (komerční zóny) v případě, že umístěvaná zástavba bude obousměrnou obslužnou komunikací napojena na navrhovanou MÚK Hostovice. Tato podmínka rovněž neplatí pro plochu OS-1 (lokality Z4-10), která leží v izolované poloze vůči zastavěnému území města.

Urbanistické studie:

Vydání územního rozhodnutí v rozvojových lokalitách č. 1, 3, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 17, 18, 30, 31, 43 a 45 je podmíněno schválením urbanistické studie řešící celou rozvojovou lokalitu. To se netýká územních rozhodnutí na dálková vedení inženýrských sítí.

Zvláštní regulativ pro všeobecně obytné území – OV a čistě obytné území - OC:

Ve všeobecně obytném a čistě obytném území se stanovuje minimální přípustná výměra parcel pro rodinné domy 600 m². Tato podmínka se netýká stávajících parcel o menší výměře, na kterých mohou být rodinné domy umístěvány. Ploty nesmí být ve všeobecně obytných a čistě obytných plochách řešeny jako monolitické, neprůhledné. Udržované živé ploty jsou přípustné.

Zvláštní regulativ pro plochy 12 a 14:

V lokalitách 12 a 14 bude vymezeno minimálně 15% celkové plochy jako veřejná zeleň, park. Tyto plochy se zahrnují do bilance nezpevněných ploch podle regulativů pro území OC a OV.

Zvláštní regulativy pro plochu 12:

Je přípustné pouze umístění samostatně stojících rodinných domů; řadové rodinné domy a bytové domy jsou nepřípustné. V části lokality jižně od prodloužení ulice Chrtínské jsou přípustné stavební parcely o výměře nejméně 1200 m², stavba může zaujímat nejvýše 350 m². Přípustná výška domu je 9 metrů (přízemí a obytné podkrovní). V části lokality

severně od prodloužení ulice Chrtínské jsou přípustné parcely o výměře nejméně 1000 m², ostatní regulativy platí podle základních regulativů pro čistě obytné území.

Zvláštní regulativ pro rozvojovou plochu č. 30:

V rozvojové ploše č. 30 bude umístěn pás izolační zeleně o šíři nejméně 30 metrů na východním okraji v návaznosti na obytnou lokalitu č. 18 a o šíři nejméně 50 metrů na severním okraji v návaznosti na Jenečský potok. Tyto pásy izolační zeleně se započítávají do bilance nezpevněných ploch podle regulativu pro území nerušící komerce.

Zvláštní regulativ pro lokalitu č. 46:

V lokalitě 46 se areálová zeleň (nezpevněné plochy) přednostně umísťuje podél karlovarské silnice a podél smíchovské železniční trati.

Podmínka napojení na veřejnou technickou infrastrukturu:

Realizace jakékoli nové zástavby je podmíněna napojením na veřejnou technickou infrastrukturu včetně kanalizace a ČOV, s výjimkou lokality Z2-1 (bývalý vojenský palpost, nové určení na plochu NK – nerušící výroba, služby a komerce), kde je vzhledem k odlehlosti lokality přípustné řešit likvidaci odpadních vod jímkou na vyvážení.

Podmínka zajištění parkovacích a garážovacích míst:

Realizace nové obytné zástavby je podmíněna zajištěním min. dvou parkovacích nebo garážovacích stání na jednu bytovou jednotku, vyjma lokality „Ke Stromečkům“; pro ostatní typy zástavby bude závazně dodržována příslušná ČSN.

Další podmínky využitelnosti ploch vymezených změnou č. 2 ÚPO Hostivice:

Pro nově vymezované funkční plochy v lokalitách změny č. 2 ÚPO Hostivice se kromě funkčních a prostorových regulativů platného územního plánu, které jsou určeny pro příslušný funkční typ, stanovují tyto další podmínky využitelnosti:

lok. Z2-1

- podmínkou přestavbového využití lokality je vyřešení likvidace odpadních vod, vzhledem k odlehlosti lokality je přípustným řešením jímka na vyvážení
- v souvislosti s novým využitím bude předem ověřena potřeba asanace území bývalého vojenského palpostu

lok. Z2-2

- lokalita je zastavitelná až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice
- podmínkou pro rozhodování v dané lokalitě je předchozí pořízení a schválení možnosti využití územní studie, která ověří podmínky zastavitelnosti z hlediska ochrany krajinného rázu a navrhne vymezení pásu izolační zeleně o dostatečné šíři podél severní, západní a jižní hranice lokality, přičemž tato izolační zeleň bude vymezena nad rámec minimální plochy zeleně stanovené regulativem pro plochu s daným funkčním využitím; v rámci územní studie bude dále navržen způsob nerušící dopravní obsluhy; lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje do 31.12.2015

lok. Z2-5

- respektovat ochranné pásmo vodního toku Jenečského potoka

lok. Z2-7

- v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, z hlediska možného zatížení hlukem z letecké dopravy
- lokalita je zastavitelná až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice

- vzhledem k potřebě zachování a ochrany přírodě blízkých území je přípustná pouze zástavba rodinnými domy s max. procentem zastavění 15%, max. výškou zástavby 9m, výhradně se šikmou střechou (20° a více)
- respektovat ochranné pásmo vodního toku Jenečského potoka

lok. Z2-8

- v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, z hlediska možného zatížení hlukem z letecké dopravy
- lokalita je zastavitelná až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice
- vzhledem k potřebě zachování a ochrany přírodě blízkých území je přípustná pouze zástavba rodinnými domy s max. procentem zastavění 15%, max. výškou zástavby 9m, výhradně se šikmou střechou (20° a více)
- respektovat ochranné pásmo vodního toku Jenečského potoka

lok. Z2-9

- v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, z hlediska možného zatížení hlukem z letecké dopravy
- lokalita je zastavitelná až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice

lok. Z2-10

- lokalita je zastavitelná případnými novými objekty až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice

lok. Z2-12

- lokalita je realizovatelná až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice

lok. Z2-15

- v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- lokalita je zastavitelná až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice

lok. Z2-19

- lokalita je zastavitelná až po zajištění kapacity čištění odpadních vod stavbou propojení kanalizace od ČOV Hostivice na kanalizaci hl. m. Prahy nebo zkapacitněním ČOV Hostivice

Další podmínky využitelnosti ploch vymezených změnou č. 4 ÚPO Hostivice:

Pro nově vymezované funkční plochy v lokalitách změny č. 4 ÚPO Hostivice se kromě funkčních a prostorových regulativů platného územního plánu obce, které jsou určeny pro příslušný funkční typ, stanovují tyto další podmínky využitelnosti:

lok. Z4-1

- zástavba v této lokalitě je podmíněna předchozím vybudováním celé komunikace včetně inženýrských sítí, propojující ulici Čsl. armády a ulici Za Mlýnem. Komunikace bude vedena v souladu s jejím vymezením v platném ÚPO Hostivice

lok. Z4-7

- podmínkou pro danou lokalitu je, že výška nových staveb nesmí překročit výškovou hladinu okolní zástavby

lok. Z4-9

- pro specifické využití a prostorové uspořádání této plochy průmyslové výroby a skladů se stanovuje specifické označení VP-1. Kromě funkčních regulativů platného územního plánu obce je přípustné umístění zařízení pro veřejné stravování a další služby. Dále jsou stanoveny specifické regulativy prostorového uspořádání následovně: minimální podíl nezpevněných ploch 30%, maximální podíl zastavitelných ploch 40%

lok. Z4-10

- rozhodování a zástavba v této specifické ploše označené jako OS-1 – smíšené obytné území – je podmíněna vydáním regulačního plánu „Břve – východ“, pořizovaném „na žádost“. Podmínky využití a prostorového uspořádání plochy OS-1 jsou stanoveny v zadání regulačního plánu „Břve – východ“

C/6. Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vymezen v samostatném výkresu č. 6, v hlavním výkresu pak kategorií zeleně ZPL a ZPM (zeleň přírodní – prvky ÚSES). Režim hospodářské a stavební činnosti v prvcích ÚSES je dán zákonem – viz též podkapitola č. 9.2. textové části územního plánu. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů – zejm. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

V časové vazbě na návrh zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

Nesmí být kácena významná krajinná zeleň.

Přírodní vodoteče nesmějí být zatrubňovány, s výjimkou křížení s komunikacemi při zajištění dostatečného průtočného profilu.

Koncepce návrhu systému ekologické stability:

Regionální i lokální územní systémy ekologické stability pro řešené území jsou již zpracovány a tvorbě plánu ÚSES byla maximálně možně respektována jejich koncepce. Návaznost prvků na sousední katastry je dána tím, že zpracovatel měl k dispozici Okresní generel Praha – západ.

Na zpracovávaném území se nacházejí tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:

- Nadregionální biokoridor označený jako K 177/MH (mezofilní hájový) a jeho ochranná zóna s lesními, hájovými, vodními a nivními společenstvy, v okresním generelu jsou jeho části označeny NRBK 2, NRBK 3 a NRBK 4.
- Regionální biokoridor RBK 1142, v okresním generelu RBK 27.
- Regionální biocentrum RBC 1466 – „Břevská rákosina“, v okresním generelu RBC 5 (PP Hostivické rybníky)
- Lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru K 177 / MH LBC 45 dle okresního generelu, a lokální biocentrum LBC 44 dle okresního generelu.
- Lokální biokoridory LBK 29 a 30 dle okresního generelu.

Dále se na řešeném území nachází významné krajinné prvky a to VKP 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 dle okresního generelu. VKP uvedené v generelu nejsou registrovány podle zákona o ochraně přírody a krajiny, kromě lesů, vodních toků a rybníků a je třeba vymezení považovat za návrh.

V grafickém návrhu jsou vyznačeny stávající památné stromy (s ochranným pásem ve vzd. 10 násobku poloměru kmene ve výšce 1m nad zemí). Jde o tři lípy malolisté, dvě před kostelem sv. Jakuba v Hostivici (vyhlášené r.1996) a jednu v Jiráskově ulici č.p.129 (r.1982).

V grafickém návrhu jsou vyznačeny interakční prvky a významné aleje.

U nefunkčních prvků SES (NRBK 3, NRBK 4), které jsou jen směrově vymezeny, jsou v řešeném území plošně vylíšeny a ve vazbě na přírodní potenciál území zařazeny do kategorie vymezených nefunkčních prvků. Zařazení do kategorie vymezených prvků předpokládá založení vhodného druhu zeleně na ploše biokoridoru v minimálních či lokálně možných prostorových parametrech.

Toto řešení navržené na základě okresního generelu se zpracovateli této dokumentace jeví jako optimální, protože dochází k logickému propojení biokoridorů navazujících na hlavní centrum ochrany přírody v Hostivici, kterou tvoří přírodní památka (PP) Hostivické rybníky (RBC 5 „Břevská rákosina“).

Přírodní památku vyhlásil nařízením č. 7 ze dne 14.10.1996 okresní úřad Praha-západ. Důvodem vyhlášení PP Hostivické rybníky je ochrana dochovaných přírodních společenstev hostivické rybníční soustavy, včetně přiléhajících mokřadních a lesních úseků a na tyto vázaných vzácných a ohrožených druhů rostlin a živočichů. Lokalita je chráněna též jako významné místo hnízdění, zimování a tahu ptactva.

Stručná charakteristika prvků ÚSES:

Pro řešené území je plán ÚSES zpracován v měřítku 1 : 6 000. Prvky ÚSES, které leží na řešeném území jsou označeny v mapě čísly dle regionálního ÚSES i dle označení v okresním generelu Praha - západ a jejich charakteristika je uvedena v této kapitole. Číslo VKP jsou shodná s číslem, pod kterým jsou uvedeny v okresním generelu Praha – západ.

Prostorové parametry:

Nadregionální biokoridor:

Nadregionální biokoridory mají vymezenou osu a nárazníkovou (ochrannou) zónu. Minimální šířka osy nadregionálního biokoridoru odpovídá šířce regionálního biokoridoru příslušného typu. Maximální šíře nárazníkové zóny je odvozena z maximální vzdálenosti lokálních biocenter (2 km napříč od osy po obou stranách).

Regionální biokoridor:

Minimální šířka lesních společenstev je 40 m, lučních společenstev 50 m. Maximální délka biokoridoru na lesních společenstvech mezi lokálními vloženými biocentry je 700 m. Přípustné přerušení je 150 m. Maximální délka mezi vloženými biocentry na lučních společenstvech niv v 1. - 4. vegetačním stupni je 500 m, přípustné přerušení stavební plochou je 100 m, ornou půdou 150 m, ostatními kulturami 200 m.

Regionální biocentrum:

Minimální velikost biocentra na lesním společenstvu 1 a 2 vegetačního stupně je 30 ha (platí pro podrovní a výběrné způsoby hospodaření, pro hospodaření holosečné je nutno jej zdvojnásobit). Minimální velikost společenstva mokřadů je 10 ha, u lučních společenstev 30 ha a minimální velikost biocentra u stepních lad je 10 ha.

Lokální biocentrum:

Minimální velikost biocentra na lesním společenstvu je 3 ha za předpokladu kruhového tvaru. Minimální velikost pravého lesního prostředí je 1 ha. Minimální velikost biocentra s kombinovanými společenstvy je 3 ha. Minimální velikost biocentra na mokřadech je 1 ha.

Lokální biokoridor:

V lesních společenstvech je maximální délka 2000 m, možné přerušení je 15 m. V kombinovaných společenstvech je maximální délka 1500 m, přípustné přerušení zastavěnou plochou je 50 m, ornou půdou 80 m, ostatními kulturami 100 m. Minimální šířka je 15 m.

V dalším textu jsou uvedeny stručné charakteristiky jednotlivých prvků ÚSES a VKP na zájmovém území, v čísle prvku je ve jmenovateli uvedeno číslo dle územně technických podkladů (ÚTP) a v čitateli číslo dle okresního generelu.

Číslo prvku: RBC 5 / 1466, K 177 MH

Název prvku: Břevská rákosina

Postavení prvku v SES: Regionální biocentrum, funkční

Rozloha: 112,87 ha

Stručný popis prvku: Přírodní památka Hostivické rybníky, jde o habrovou a bukovou doubravu s topolovými monokulturami, rákosiny a mokřadní porosty.

Popis bioty: stromové patro - JV, JS, JVV, LP, HB, BK, TPC, OS, OL, DB, VRB, BR, keřové patro - BC, MZA, HH, bylinné patro - rákos obecný, kakost luční, bršlice kozí noha, svízel přítula, kopřiva dvoudomá

Cílový stav: Lesní a mokřadní společenstvo.

Návrh na opatření: Výchovné zásahy v lesních porostech, udržení čistoty vody, ochrana ptačích společenstev.

Číslo prvku: LBC 44

Název prvku: Remíz u Jenečku

Postavení prvku v SES: Lokální biocentrum, částečně funkční

Rozloha: 7 ha

Stručný popis prvku: Kulturní louka, remíz lesního typu u Jenečského potoka

Popis bioty: stromové patro - DB, DBZ, JS, HB, OL, LP, keřové patro - BC, MZA, HH, bylinné patro - kakost luční, svízel přítula, kerblík lesní, pcháč oset, svlačec rolní

Cílový stav: Lesní společenstvo.

Návrh na opatření: Dosadba lesní enklávy na rozlohu 3 ha, výchovné zásahy

Číslo prvku: LBC 45 / K 177 MH

Název prvku: Peterkův Mlýn a přilehlé rákosiny

Postavení prvku v SES: Lokální biocentrum, funkční

Rozloha: 10 ha

Stručný popis prvku: Rákosinové a mokřadní porosty v okolí Peterkova Mlýna

Popis bioty: stromové patro - VRB, JS, TR, TPX, DBZ, OL, SV, JVM, OS, keřové patro - BC, RZ, VR, HH, TRN, bylinné patro - rákos obecný, ostřice, sítina klubkatá, kakost luční, kopřiva dvoudomá, kostival lékařský

Cílový stav: Mokřadní společenstvo.

Návrh na opatření: Regulace intenzity chovu ryb, ponechat přirozenému vývoji, popř. vytvoření tůní

Číslo prvku: NRBK 2 / K 177 MH

Název prvku: Peterkův Mlýn-Jiviny

Postavení prvku v SES: Nadregionální biokoridor, funkční

Délka: 700 m

Stručný popis prvku: Mokřadní porosty podél Litovického potoka a remízek k němu přiléhající, součástí retenční nádrží Strnad
Popis bioty: stromové patro - VRB, OL, TP, JV, keřové patro - BC, HH, RZ, bylinné patro - rákos obecný, kopřiva dvoudomá, kakost luční
Cílový stav: Mokřadní a luční společenstvo.
Návrh na opatření: Prořezávky nepůvodních druhů

Číslo prvku: NRBK 3 / K 177 MH

Název prvku: Břevská rákosina-Peterkúv Mlýn
Postavení prvku v SES: Nadregionální biokoridor, nefunkční
Délka: 1250 m
Stručný popis prvku: Mokřadní porosty podél Litovického potoka, orná půda mezi tokem a k.ú. Sobín
Popis bioty: stromové patro - OL, JS, VRB, VR, TP, JB, TR, keřové patro - VR, BC, bylinné patro - rákos obecný, tužebníček jilmový, vrbina obecná, karbinec evropský
Cílový stav: Mokřadní a luční společenstvo.
Návrh na opatření: Založit luční porosty na orné půdě, doplnit břehový porost (min. šířka 40 m)

Číslo prvku: NRBK 4 / K 177 MH

Název prvku: Praha Sobín-Břevská rákosina
Postavení prvku v SES: Nadregionální biokoridor, nefunkční
Délka: 650 m
Stručný popis prvku: Orná půda na hranici k.ú. Sobín, pramenná oblast přítoku Břevského rybníka
Popis bioty: stromové patro - SV, keřové patro - BC, bylinné patro - x
Cílový stav: Mokřadní a luční společenstvo.
Návrh na opatření: Založit na orné půdě TTP, popř. sad v šíři min. 40 m

Číslo prvku: RBK 27 / RK 1142

Název prvku: Úsek Rybník Bašta-RBC Břevská rákosina
Postavení prvku v SES: Regionální biokoridor, částečně funkční
Délka: 850 m
Stručný popis prvku: Upravený Litovický potok, ojediněle mokřadní porosty
Popis bioty: stromové patro - VRB, TPC, OS, keřové patro - VR, HH, RZ, BC, bylinné patro - rákos obecný, kopřiva dvoudomá, bršlice kozí noha, pcháček oset, pelyněk černobíl
Cílový stav: Luční a křovinné společenstvo, příp. mokřadní.
Návrh na opatření: Založit a doplnit břehové porosty (TPC, OL, VR), založit louky š. 20 m po obou březích

Číslo prvku: LBK 29

Název prvku: Úsek Remíz u Jenečku-RBC Břevská rákosina
Postavení prvku v SES: Lokální biokoridor, částečně funkční
Délka: 1500 m
Stručný popis prvku: Mokřadní porost u Litovického rybníka, doprovod komunikací a železniční tratě
Popis bioty: stromové patro - DB, JS, OL, JV, VR, JBX, JVJ, SV, AK, keřové patro - BC, VR, RZ, TRN, bylinné patro - rákosiny, pcháček zelinný, kopřiva dvoudomá
Cílový stav: Dřevinné a křovinné společenstvo.
Návrh na opatření: Doplnit koridor v místě přerušení, dřevinný pás š. 15 m

Číslo prvku: LBK 30

Název prvku: Litovický potok, úsek RBC Břevská rákosina-Peterkúv Mlýn
Postavení prvku v SES: Lokální biokoridor, částečně funkční

Délka: 2000 m

Stručný popis prvku: Upravený tok v obci Hostivice, lužní porost a porost v okolí strouhy
Popis bioty: stromové patro - LP, OL, VR, keřové patro - BC, VR, bylinné patro - hluchavka bílá, kerblík lesní, pcháč šedý, pelyněk obecný, kopřiva dvoudomá, kakost luční, netýkavka malokvětá

Cílový stav: Luční a křovinné společenstvo.

Návrh na opatření: Doplňit břehový porost, na orné půdě založit TTP š. 15 m

Významné krajinné prvky dle okresního generelu:

(nejsou součástí návrhu ÚSES)

Číslo prvku: VKP 82

Název prvku: Průhony I.

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,05 ha

Stručný popis prvku: Remíz v poli

Popis bioty: stromové patro - JB, JS, PJS, keřové patro - RZ, TRN, bylinné patro - ruderalní bylinné patro

Cílový stav: Křovinné společenstvo

Návrh na opatření: Dohled nad lokalitou, dosadba dřevin

Číslo prvku: VKP 83

Název prvku: Průhony II.

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,7 ha

Stručný popis prvku: Remíz v poli

Popis bioty: stromové patro - HR, SV, JS, JV, JVJ, keřové patro - RZ, BC, JIV, bylinné patro - ruderalní bylinné patro

Cílový stav: Křovinné společenstvo

Návrh na opatření: Dohled nad lokalitou, dosadba dřevin

Číslo prvku: VKP 84

Název prvku: U letiště

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,75 ha

Stručný popis prvku: Větrolam v poli u hranice letištní plochy

Popis bioty: stromové patro - JV, SV, JS, JV, JVJ, keřové patro - PAM, JIV, SVK, BC, bylinné patro - ruderalní bylinné patro

Cílový stav: Dřevinné a křovinné společenstvo

Návrh na opatření: Dohled nad lokalitou, ochrana porostu

Číslo prvku: VKP 85

Název prvku: Švihov

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,5 ha

Stručný popis prvku: Remíz v poli

Popis bioty: stromové patro - JS, OS, TPX, DB, AK, keřové patro - BC, TRN, RZ, bylinné patro - ruderalní bylinné patro

Cílový stav: Křovinné společenstvo

Návrh na opatření: Dohled nad lokalitou, ochrana porostu

Číslo prvku: VKP 86

Název prvku: Mezi tratěmi

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 1,32 ha

Stručný popis prvku: Porost u bývalého lomu mezi tratěmi

Popis bioty: stromové patro - JS, DB, BR, JL, BO, AK, TRS, SV, LP, MD, keřové patro - RZ, BC, HH, bylinné patro - ruderální bylinné patro

Cílový stav: Křovinné společenstvo

Návrh na opatření: Dohled nad lokalitou, ochrana porostu

Číslo prvku: VKP 87

Název prvku: Remíz u Jenečku

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek (zvl. hodnot. část lesa), funkční

Rozloha: 3,7 ha

Stručný popis prvku: Remíz lesního typu u Jenečského potoka

Popis bioty: stromové patro - DB, DBZ, JS, HB, OL, LP, VR, keřové patro - MZA, BC, RZ, HH, VR, bylinné patro - kakost luční, svízel přítula, kerblík lesní, pcháč oset, svlačec rolní

Cílový stav: Lesní společenstvo.

Návrh na opatření: Dosadba lesní enklávy na rozlohu 3 ha, výchovné zásahy, dohled nad LHP

Číslo prvku: VKP 88

Název prvku: Průhony nad tratí

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 5,9 ha

Stručný popis prvku: Zarostlá navážka a lada na svahu

Popis bioty: stromové patro - JBX, HR, JRO, OS, AK, TRS, SV, LP, KS, keřové patro - JIV, HH, OSK, RZ, PTZ, BC, SVK, bylinné patro - jehlice trnitá, čekanka obecná, bodlák obecný

Cílový stav: Křovinné společenstvo.

Návrh na opatření: Nezastavovat, lokalitu kosit, potlačit expanzi křovin a nepůvodních bylin

Číslo prvku: VKP 89

Název prvku: U Jenečského potoka I.

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,4 ha

Stručný popis prvku: Remíz a mezní porost s mokřadem

Popis bioty: stromové patro - TRS, SV, VR, TR, JV, VRB, keřové patro - BC, RZ, JIV, bylinné patro - kakost luční, bršlice kozí noha, kopřiva dvoudomá, hluchavka bílá, řebříček obecný

Cílový stav: Křovinné a mokřadní společenstvo.

Návrh na opatření: Nezastavovat, ochrana porostu

Číslo prvku: VKP 90

Název prvku: U Jenečského potoka II.

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,7 ha

Stručný popis prvku: Remíz a mezní porost s mokřadem, rybníkem, porosty orobince

Popis bioty: stromové patro - TRS, SV, VR, TR, JV, VRB, keřové patro - BC, RZ, JIV, bylinné patro - orobinec, kakost luční, bršlice kozí noha, kopřiva dvoudomá, hluchavka bílá, řebříček obecný

Cílový stav: Křovinné a mokřadní společenstvo.

Návrh na opatření: Ochrana porostu

Číslo prvku: VKP 91

Název prvku: Park v Hostivici

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 1,25 ha

Stručný popis prvku: Veřejná zeleň parkového typu v obci

Popis bioty: stromové patro - JVJ, JV, LP, KL, JS, KS, VRB, BR, keřové patro - x, bylinné patro - běžné luční druhy

Cílový stav: Městský park.

Návrh na opatření: Údržba porostů

Číslo prvku: VKP 92

Název prvku: Pod Strnadem

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,7 ha

Stručný popis prvku: Mokřad u potoka kolem silnice pod retenční nádrží Strnad

Popis bioty: stromové patro - JS, BR, TPX, DBZ, OL, SV, JV, VRB, VRK, OS, keřové patro - BC, VR, HH, RZ, TRN, bylinné patro - rákos obecný, pcháč zelinný, orobinec široolistý, kozí brada luční

Cílový stav: Mokřadní společenstvo.

Návrh na opatření: Omezení zásahu do VKP, prořezávky nepůvodních druhů

Číslo prvku: VKP 93

Název prvku: Peterkův Mlýn a přilehlé rákosiny

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 5,75 ha

Stručný popis prvku: Rákosinové a mokřadní porosty v okolí Peterkova Mlýna

Popis bioty: stromové patro - VRB, JS, TR, TPX, DBZ, OL, SV, JVM, OS, keřové patro - BC, RZ, VR, HH, TRN, bylinné patro - rákos obecný, ostřice, sítina klubkatá, kakost luční, kopřiva dvoudomá, kostival lékařský

Cílový stav: Mokřadní společenstvo.

Návrh na opatření: Omezení regulace intenzity chovu ryb, ponechat přirozenému vývoji, popř. vytvoření tůní

Číslo prvku: VKP 94

Název prvku: V Čekale

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 0,55 ha

Stručný popis prvku: Nekosená suchá louka s ovocnými stromy u trati

Popis bioty: stromové patro - TR, SV, keřové patro - RZ, HH, bylinné patro - pcháč, ostřice, jetel plazivý, pryskyřník plazivý, kostřava ovčí

Cílový stav: Luční společenstvo.

Návrh na opatření: Kosení nebo pasení

Číslo prvku: VKP 95

Název prvku: U rybníka Kala

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 1,45 ha

Stručný popis prvku: Louka na svahu u potoka - lada

Popis bioty: stromové patro - nálet OL, BR, JS, keřové patro - RZ, HH, bylinné patro - bodlák obecný, pelyněk, čekanka, pcháč zelinný, třtina křovištní, kopřiva dvoudomá

Cílový stav: Luční společenstvo.

Návrh na opatření: Určení vhodného využití (sad, louka)

Číslo prvku: VKP 96

Název prvku: Za ovčínem - Břve

Postavení prvku v SES: Významný krajinný prvek, funkční

Rozloha: 4,95 ha

Stručný popis prvku: Louka s mezemi

Popis bioty: stromové patro - SV, TR, OR, keřové patro - HH, RZ, bylinné patro - třtina
křovištní, divizna velkokvětá, čekanka obecná, řebříček obecný, mochna stříbrná, smetánka
lékařská, pelyněk

Cílový stav: Luční společenstvo.

Návrh na opatření: Kosení nebo pasení, dosadba mezí

C/7. Veřejně prospěšné stavby

Území veřejného zájmu jsou:

Území veřejného zájmu jsou:

- veškerá sídelní a krajinná zeleň, zejména v kategorii lesů (LE), parků (PZ), rekreační zeleně (ZR), přírodní zeleně (ZPM, ZPL), která je součástí ÚSES (územního systému ekologické stability) a aleje
- vodní toky a plochy a jejich břehy
- všechny veřejné prostory náměstí, návsi a ulic
- veřejné prostory kolem zástavby bytových domů
- areály školské, sociální, sportovní a rekreační vybavenosti
- trasy místních a účelových komunikací, pěší a cyklistické cesty podle výkresu č. 3. - Doprava

Seznam veřejně prospěšných staveb:

I. Stavby pro dopravu:

- I/1 Silniční napojení města Hostivice na R6, k.ú. Hostivice
- I/2 Úprava křižovatky silnice III/0518 a II/606 – kruhový objezd, k.ú. Litovice
- I/3 Úprava křižovatky silnice III/0518 a III/0056 – kruhový objezd, k.ú. Litovice
- ~~I/4 Přeložka silnice III/00513 a nová křižovatka, k.ú. Litovice~~
- ~~I/5 Přeložka silnice III/00513 a nová křižovatka, k.ú. Litovice~~
- I/6 Nová obslužná komunikace, k.ú. Litovice
- I/7 Modernizace železniční trati, k.ú. Hostivice, k.ú. Litovice
- I/8 Areál letiště Praha – Ruzyně, k.ú. Hostivice, k.ú. Litovice
- I/9 Obslužná komunikace pro BD, k.ú. Hostivice, k.ú. Litovice

II. Stavby pro vodní hospodářství

- II/1 Rozšíření ČOV, k.ú. Hostivice
- II/2 Úpravna vody, k.ú. Hostivice
- II/3 Vodovodní přívaděč VKM – Jeneček

III. Stavby pro energetiku:

- III/1 Nové distribuční trafostanice 22/0,4 kV, k.ú. Hostivice, k.ú. Litovice
- III/2 Nové kabelové vedení 22/0,4 kV, k.ú. Litovice
- III/3 Přeložka vzdušného vedení 22/0,4 kV, k.ú. Litovice
- III/4 Nové vedení plynovodu VTL, k.ú. Hostivice
- III/5 Nové regulační stanice plynu, k.ú. Hostivice

IV. Stavby pro občanskou vybavenost:

- IV/1 Rozšíření hřbitova Hostivice, k.ú. Hostivice
- IV/2 Parkoviště u hřbitova Hostivice, k.ú. Hostivice
- IV/3 Rozšíření hřbitova Litovice, k.ú. Litovice
- IV/4 Parkoviště u hřbitova Litovice, k.ú. Litovice
- IV/5 Rekonstrukce sportovního stadionu, k.ú. Hostivice
- IV/6 Revitalizace Litovického potoka a jeho břehů, k.ú. Hostivice
- IV/7 Sportoviště Jeneček, k.ú. Hostivice
- IV/8 Terénní úpravy a založení parku, k.ú. Hostivice

Změnou č. 2 ÚPO Hostivice byl doplněn seznam a vymezení veřejně prospěšných staveb o následující veřejně prospěšné stavby:

- I/10. (Z2-4) – železniční zastávka Litovice, Ve Vilkách
- I/11. (Z2-16) – železniční zastávka Hostivice, Sadová
- II/4. (Z2-12) – výtlačné kanalizační potrubí, propojení kanalizace z rozvojové lokality u Chýně do Hostivice
- IV/9. (Z2-10) – chovatelský areál

Číslování odpovídá grafické identifikaci podle výkresu č.10 územního plánu.

Změnou č. 4 ÚPO Hostivice byl doplněn seznam a vymezení veřejně prospěšných staveb o následující veřejně prospěšné stavby:

- I/12 (Z4-11) – okružní křižovatka na křížení silnic III/0056 a III/00513 západně od Břví
- I/13 (Z4-12) – okružní křižovatka na křížení ulic Čsl. armády a Litovické

C/8. Vymezení některých pojmů

Zastavovací studií se rozumí urbanistická studie, řešící podrobněji část území (lokalitu), zejm. prvky prostorové regulace (regulační čáry), jako podklad pro územní rozhodování.

Urbanistickou studií se rozumí návrh celkového řešení rozvojové lokality, který umožňuje posouzení všech prostorových a funkčních vazeb v území.

Současně zastavěným územím obce se rozumí ta část řešeného území, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na hlavním výkresu č. 2 – Funkční využití území.

Nerušící výrobou a komercí se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

Rekreační zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci prostoru pro volný pohyb obyvatel (pobytové louky) a sportovní aktivity. Svými vlastnostmi dále tato zeleň plní funkci zelené bariéry a hygienické ochrany. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy. Funkční využití ploch rekreační zeleně je vymezeno v části C/2.

Zelení obytnou rozumíme vegetaci v neveřejných zahradách. Její veřejné využití není možné. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

C/9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

Pro plochu s označením OS-1 a přiléhající část regionálního biokoridoru mezi touto plochou a hranicí hl. m. Prahy v jihovýchodní části řešeného území (lokalita změny Z4-10) se stanovuje požadavek pořízení regulačního plánu „Břve – východ“, pořizovaného „na žádost“ jako podmínka pro rozhodování v území.

Zadání regulačního plánu „Břve – východ“

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- K. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu obce. Zahrnuje celé území lokality dílčí změny č. Z4-10 vymezené a řešené v rámci změny č. 4 ÚPO Hostivice. Toto území se skládá ze zastavitelné plochy OS-1 (smíšené obytné území specifické s indexem 1) a z plochy ZPM (zeleň přírodní s funkcí ÚSES mimolesní), která je součástí nezastavěného území.

-

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Zastavitelná část řešeného území je identická s plochou OS-1, která stanovuje následující podmínky využití území:

Pro potřeby zajištění lokálního občanského vybavení regulační plán vymezí stavební pozemek pro mateřskou školu a případně další vybavenost místního významu, (např. pro obchod a služby) o celkové výměře minimálně 2 000 m².

Pro potřeby zajištění občanského vybavení celoměstského (nadmístního) významu regulační plán vymezí stavební pozemek o výměře minimálně 20 000 m² (2 ha) Bude se jednat o občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (pro školství, zdravotnictví nebo sociální služby).

Zbývající část zastavitelných ploch je možné využít pro rodinné bydlení ve formě izolovaných rodinných domů, obslužné komunikace a veřejná prostranství. Přitom musí být dodržena minimální výměra stavebního pozemku rodinného domu 1000 m². Šířky veřejných prostranství pro umístění místních komunikací a výměry souvisejících veřejných prostranství musí přesahovat minimální předepsané hodnoty dle příslušných předpisů.

Související plocha ZPM – zeleň přírodní s funkcí ÚSES mimolesní, která se nachází mezi plochou OS-1 a hranicí území města Hostivice, bude v regulačním plánu řešena v souladu s ÚPO a obecnými podmínkami pro využití biokoridoru s tím, že tato plocha bude přiměřeně využívána též pro každodenní rekreační pohyb okolních obyvatel lokality Z4-10 a navazující obytné zástavby Sobína. Obě sousedící obytné lokality budou přes plochu ZPM vhodně propojeny stezkami pro pěší a cyklistickou dopravu. Založení veřejné zeleně a vybudování veřejných stezek v ploše ZPM je stanoveno jako podmínka pro realizaci jakékoli zástavby v ploše OS-1.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu obce. Zastavitelná část řešeného území je identická s plochou OS-1, která stanovuje následující podmínky prostorového uspořádání staveb:

- trvalé bydlení bude realizováno výhradně formou zástavby izolovanými rodinnými domy;
- výška staveb rodinných domů nepřekročí 9m (po výšku hřebene střechy nebo atiky ploché střechy);
- výška staveb občanského vybavení nepřekročí 12m;
- intenzita využití pozemků rodinných domů zastavěnou plochou staveb nepřekročí 25% výměry stavebního pozemku;
- minimální výměra nezpevněných (zelených) ploch na stavebních pozemcích rodinných domů neklesne pod 55% výměry stavebního pozemku;
- intenzita využití pozemků zastavěnou plochou staveb občanského vybavení včetně příslušenství nepřekročí 35% výměry stavebního pozemku;
- minimální výměra nezpevněných (zelených) ploch na stavebních pozemcích občanského vybavení neklesne pod 45% výměry stavebního pozemku.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístování staveb na pozemcích. Regulační plán stanoví regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech a pro výšku a materiály oplocení stavebních pozemků vůči veřejným prostranstvím.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozborů. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí

řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešené území bude dopravně napojeno na silnici III/0056 Břve – Sobín.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální i celoměstské (nadměstní) občanské vybavenosti bude řešeno technicky i kapacitně v souladu platnými normami, zejména ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Přitom bude použit součinitel vlivu stupně automobilizace v hodnotě 1,5. Tato hodnota odpovídá počtu 600 osobních vozidel na 1000 obyvatel.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán obce. Odkanalizování splaškovou kanalizací bude řešeno sběračem napojeným na ČOV Hostivice. Zásobování pitnou vodou bude zajištěno přírodním řadem z městského vodovodu. Lokalita bude napojena na středotlaké rozvody zemního plynu. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržovaných dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Viz kap. B. tohoto zadání.

Veřejná prostranství

Viz kap. B. tohoto zadání.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán nebude vymezovat nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Zajištění pozemků pro realizaci staveb

občanského vybavení a pro veřejná prostranství bude provedeno pomocí plánovací smlouvy, jejíž návrh bude přílohou žádosti o vydání regulačního plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán podle aktuální potřeby v době zpracování může nahradit určité druhy územních rozhodnutí, tato skutečnost v něm musí být jasně uvedena, včetně odpovídajícího rozsahu a měřítka dokumentace a způsobu projednání.

J. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi městem Hostivice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy a uzavření dohody o parcelaci je podmínkou vydání regulačního plánu.

Součástí plánovací smlouvy budou podmínky pro realizaci staveb veřejné infrastruktury (dopravní, technické, občanského vybavení a veřejných prostranství) a vymezení těch pozemků a staveb, které budou po jejich dokončení a kolaudaci předány městu Hostivice, případně dalším provozovatelům technické infrastruktury.

K. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.