

# OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA

## OBCE HOŠTKA

č. 7/2005

### o vymezení závazné části územního plánu obce HOŠTKA

---

**Zastupitelstvo obce Hoštka** vyhláší v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (ve znění pozdějších předpisů) a v souladu s ustanovením § 84 odst. 2, písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (ve znění pozdějších předpisů) **tuto obecně závaznou vyhlášku :**

#### ČÁST PRVNÍ

##### Úvodní ustanovení

##### Článek 1

##### Účel vyhlášky

1. Tato vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu obce Hoštka, který byl Zastupitelstvem obce Hoštka schválen dne 19. září 2005.

##### Článek 2

##### Územní a časový rozsah platnosti

1. Řešené území územního plánu je vymezeno správním územím obce Hoštka s katastrálními územími Hoštka u Roudnice nad Labem, Kochovice, Malešov a Velešice.
2. Časový rozsah platnosti není pro území uvedené v odstavci 1/ časově omezen, s tím, že lhůty vyhodnocení – aktualizace jsou stanoveny na 4 roky. V této časové periodě bude prováděno vyhodnocení aktuálnosti územně plánovací dokumentace a jejího souladu s plány a potřebami obce.

#### ČÁST DRUHÁ

##### Závazné regulativy

##### Článek 3

Urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání, vymezení zastavitelného území, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, vymezení územního systému ekologické stability, limity využití území, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby

##### 1. Urbanistická koncepce:

- urbanistický rozvoj Hoštky je zaměřen na obnovu centra sídla a na novou bytovou výstavbu na jeho západním, severozápadním a jihovýchodním okraji a v rámci dostavby proluk ve stávající zástavbě; nejrozsáhlejší plochy pro bytovou výstavbu vymezuje územní plán v části Kochovice
- v rámci Hoštky bude stěžejní rekonstrukce území mezi náměstím a školou, kde bude na místě původního rozsáhlého hospodářského komplexu vybudováno nové všeobecně smíšené území
- v okolí Hoštky bude preferována strukturovaná krajinnotvorná zeleň, do které bude sídlo včleněno; dále budou preferovány plochy pro volný čas, sport a rekreaci, které budou využívat hodnotná území podél Obrtky, dále severní svahy na jihovýchodním sektoru sídla (lyžařský areál) a plochy na náhorní plošině jihozápadně od Kochovic (golfové hřiště)

- novou výrobní – ekonomickou základnu obce lokalizuje územní plán mimo bezprostřední kontakt s obytným a rekreačním územím Hoštky – do prostoru jihovýchodně od sídla, na okraj katastrálního území, ve vazbě na stávající areál kompostárny
- v Malešově navrhuje územní plán zastavitelné území západně, jihozápadně a východně od současně zastavěného území sídla a rovněž v prolukách stávající zástavby
- ve Velešicích vymezuje územní plán plochy pro bytovou výstavbu především západně od vlastního sídla, na jeho východním okraji a v prolukách stávající zástavby
- Malešov a Velešice jsou koncipovány jako tradiční zemědělsky obytná sídla s permanentní obnovou svého charakteristického architektonicko – urbanistického výrazu doplněného návrhem na novou výstavbu individuálních obytných objektů, které budou vhodně začleněny do stávající zástavby obou sídel

## 2. Využití ploch a jejich uspořádání

V hlavním výkresu územního plánu obce Hoštka jsou vymezeny jednotlivé funkční plochy a způsob jejich využití je v závazné části textové zprávy územně plánovací dokumentace stanoven takto :

### **URBANIZOVANÁ (ZASTAVITELNÁ) ÚZEMÍ**

#### **REGULATIVY FUNKČNÍ**

**Čistě obytné plochy (ČB) s přípustným využitím** pro individuální rodinné domy, nízkopodlažní bytové domy do max. 4 podlaží, podnikatelské aktivity charakteru občanské vybavenosti včetně administrativy a drobná výroba zřizovaná v rámci jednotlivých obytných objektů, komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu, veřejná a ochranná izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura

**Podmíněně přípustné** jsou stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým umístěním nenaruší obytné a životní prostředí

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Smíšené obytné plochy venkovského charakteru (SV) s přípustným využitím** pro individuální rodinné domy se zázemím užitkových zahrad s pěstováním zeleniny a ovoce a s chovem drobného domácího zvířectva, objekty pro drobné podnikání v celém spektru řemeslných činností, malá zahradnictví a květinářství, zemědělská prvovýroba, maloobchody, penziony, stravování, komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, veřejná a ochranná izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura

**Podmíněně přípustný** je chov hospodářského zvířectva pro komerční využití; za podmínky že chov zvířat neovlivní negativně obytné prostředí v okolí

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Smíšené obytné plochy s komerčními podnikatelskými aktivitami (SB) s přípustným využitím** pro individuální rodinné domy a objekty pro podnikání v celém spektru řemeslných činností, maloobchody, penziony, stravování, sociálně zdravotnické a administrativní činnosti, výrobní objekty, sklady a služby, komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště s odpovídající kapacitou s ohledem na druh výroby, veřejná a ochranná izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura

**Podmíněně přípustné** jsou podnikatelské a komerční aktivity, které budou využívat více než dva objekty, avšak za podmínky, že jednotlivé stavby vytvoří ucelený areál, který bude oplocen a prostoupen a obklopen ochrannou izolační zelení

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Všeobecně smíšené obytné plochy s komerčními službami (VB) s přípustným využitím** pro obytné objekty doplněné občanskou vybaveností (zařízeními pro kulturu, církev, zdravotnictví, školství, sociální služby, administrativní a bankovní služby, pojišťovnictví),

komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště odpovídající charakteru občanské vybavenosti a služeb, veřejná a ochranná izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura  
**Podmíněně přípustné** objekty občanské vybavenosti nadmístního významu, za podmínky dostatečně velkých parkovacích míst pro osobní auta a autobusy

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Plochy pro volný čas, sport a rekreaci (SR) s přípustným využitím** pro hřiště pro klasické míčové hry, dětská hřiště, projížďky na koni, tábořiště, autocamping, zookoutky, odpovídající sociální zázemí, komunikace, odstavná a parkovací stání sloužící funkční potřebě území, veřejná zeleň, ochranná a izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura, zejména odvádění a čištění odpadních vod, pokud jednotlivá zařízení nejsou napojena na veřejnou kanalizační síť

**Podmíněně přípustná** jsou hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například tenisové kurty, skateboarding, „U rampa“ a další)

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Plochy výroby, skladů a služeb (VS) s přípustným využitím** pro areály skladů a komerčních služeb, komunikace, manipulační plochy, odstavná stání, parkoviště, ochrannou zeleň, nezbytnou technickou infrastrukturu

**Podmíněně přípustná** je průmyslová výroba

**Nepřípustné** – vše ostatní

3

**Plochy zemědělské prvovýroby (ZV) s přípustným využitím** pro stájové a skladové objekty a objekty dílen a manipulační plochy, komunikace, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, ochranná a izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura

**Podmíněně přípustné** jsou objekty pro velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Občanská vybavenost s přípustným využitím** pro prodej, ubytování a stravování, pro školství, zdravotnictví a sociální služby

**Podmíněně přípustné** jsou komunikace a výstavba parkovišť

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Sportovní areál (SA) s přípustným využitím** pro výstavbu lyžařského vleku a sjezdových tratí, sociální zařízení, stravovací zařízení, komunikace a parkoviště odpovídající kapacitě lyžařského vleku, technické zázemí

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Motokros (M) s přípustným využitím** pro jízdu na motokrosových motorkách

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Golfové hřiště (G) s přípustným využitím** pro terénní úpravy, výsadbu zeleně a malých vodních nádrží, komunikace sloužící funkční potřebě území

**Podmíněně přípustné** je vybudování odstavných a parkovacích stání a budovy „klubu“, za podmínky, že stavby budou umístěny co nejbližší k severovýchodnímu okraji navrhované plochy

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Střelnice (S) s přípustným využitím** pro sportovní střelbu z loveckých zbraní pro organizované myslivce

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Plochy pro zahrádkářské kolonie a zahrady (ZK) s přípustným využitím** pro zahrady s možností výstavby přízemních zahradních objektů

**Podmíněně přípustné** jsou zahradní domky s podsklepením, nezpevněné přístupové komunikace

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Zahradnictví (Z) s přípustným využitím** pro oplocení celého areálu, komunikace a stavby sloužící pro obsluhu a skladování produktů

**Podmíněně přípustná** je výtopna skleníkového areálu

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Vyhlídky (V) s přípustným využitím** pro úpravy plochy prostřednictvím trvalých travních porostů, stojany na kola, lavičky, dětský koutek a informační tabule

**Podmíněně přípustná** jsou stálá ohniště za podmínky protipožárních opatření

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Veřejná a ochranná zeleň (VOZ) s přípustným využitím** pro parkové úpravy ploch, lavičky a dětská hřiště, zeleň a stavby plnící protierozní a protipovodňovou funkci. Na ploše VOZ 25 je dále přípustná výstavba rozhledny, parkoviště, zpevněná plocha pro konání turistických srazů, lavičky, informační tabule a ozelenění

**Podmíněně přípustné** je zřizování menších hřišť pro míčové hry a zookoutky, komunikace, okrasné vodní plochy; na ploše VOZ 25 jedále podmíněně přípustný objekt se sociálním zařízením, přístřešek, event. altán v případě nepříznivého počasí

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Vinice a sady s přípustným využitím** pro vinohrady a ovocné sady

**Podmíněně přípustné** je oplocování areálů vinic a sadů za podmínky, že bude provedeno po obvodu celých areálů a vnitřní oplocení bude řešeno pouze přírodními prvky, dále objekty sloužící obsluze vinohradu a sadů a skladování sklizených produktů, za podmínky malého plošného rozsahu

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Parkoviště s přípustným využitím** pro zpevněné plochy, zelené dělící pásy, stromy, keře, dešťovou kanalizaci a protipožární zařízení

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Hromadné garáže s přípustným využitím** pro řadové garáže, zpevněné příjezdové komunikace, manipulační plochy, mycí rampy, odvodnění a protipožární zařízení

**Podmíněně přípustné** jsou podzemní garáže a vícepatrové garáže

**Nepřípustné** – vše ostatní

**Rozvodna elektrické energie s přípustným využitím** pro rozvodnu el. energie, technickou infrastrukturu, parkoviště a zeleň

**Nepřípustné** – vše ostatní

#### REGULATIVY PROSTOROVÉ

- hranice zastavitelných území

- možnost výstavby v prolukách a na ostatních plochách v hranicích současně zastavěného území v souladu se stanoveným funkčním využitím území a za podmínky dopravní napojitelnosti pozemku

- maximální výška zástavby : **jedno podlaží + obytné podkroví** u rodinných domů na plochách SB1, SB2, SB3, SB4, ČB2, ČB4, ČB5, ČB6, ČB7, ČB9, VB5, VB9, SR3, SR4 a u nové zástavby v sídlech Malešov a Velešice

- maximální výška zástavby : **dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví** u rodinných domů na plochách ČB1, ČB3, VB1, VB2, VB3, VB4, VB6, VB7, VB8, VB10 a SB5

- maximální výška zástavby: **přízemní haly a objekty** na plochách VS1, VS2, VS3, VS4, VS5, ZV1 a ZV2
- maximální výška zástavby: **čtyři nadzemní podlaží** u bytových domů
- na ploše golfového hřiště respektovat průběh trasy navrhovaného lokálního biokoridoru LBKa

**NEURBANIZOVANÁ (NEZASTAVITELNÁ) ÚZEMÍ** tvoří například pole, trvalé travní porosty, lesy, vodní plochy a toky, krajinnotvorná zeleň, aleje stromové a keřové zeleně a ostatní plochy mimo hranice současně zastavěného území a zastavitelného území. Na těchto plochách není dovoleno umísťovat a povolovat stavby kromě těch, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch a dále liniové stavby technického vybavení.

### 3. Vymezení zastavitelného území

Zastavitelné území tvoří plochy navržené a v hlavním výkresu územního plánu obce Hoštka vymezené k zastavění:

1. čistě obytné plochy - ČB1 (část), ČB2, ČB3, ČB4, ČB5, ČB6, ČB7, ČB9 (část), ČB13, ČB14, ČB15, ČB16, ČB17, ČB18, ČB19, ČB20, ČB21 a ČB22
2. všeobecně smíšené obytné plochy s komerčními službami – VB2 (část), VB3 (část), VB4 (část), VB5, VB6, VB7 a VB9
3. smíšené obytné plochy venkovského charakteru SV1, SV2, SV3, SV4, SV5, SV7, SV8, SV9, SV12, SV13 a SV16 (část)
4. smíšené obytné plochy s podnikatelskými aktivitami SB1, SB2, SB3, SB4 a SB5
5. plochy výroby, skladů a služeb VS1, VS3, VS4 a VS5
6. plochy pro volný čas, sport a rekreaci SR2, SR3 a SR4
7. sportovní areál SA
8. golfové hřiště G
9. plochy zemědělské prvovýroby ZV1 a ZV2
10. plochy pro zahrádkářské kolonie a zahrady ZK
11. plochy zahradnictví Z
12. plochy veřejné a ochranné zeleně VOZ1, VOZ2, VOZ3, VOZ4, VOZ5, VOZ6, VOZ11, VOZ12, VOZ13, VOZ14, VOZ15, VOZ16, VOZ17, VOZ18, VOZ19, VOZ20, VOZ21, VOZ22, VOZ23, VOZ24, VOZ25, VOZ26, VOZ27, VOZ28, VOZ29, VOZ30, VOZ31, VOZ32 a VOZ33
13. vyhlídka V
14. plochy pro dopravní stavby – místní komunikace, cyklistické stezky, hromadné garáže, parkoviště
15. plochy technického vybavení – nové vedení VN 110kV a VN 22kV, nová trafostanice v Hoštce, čistírna odpadních vod v Malešově, regulační stanice ve Velešicích, rozvodna elektrické energie 110kV
16. ostatní rozvojové plochy, které nejsou zmíněny v předchozím výčtu pod body 1 – 15, nejsou vymezeny v rámci zastavitelného území

### 3. Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

- návrh napřímení silnice II/261 v západním okraji řešeného území
- návrh nových místních komunikací v kategoriích MO8, MO7, MOK7,50, MO5 a MOK4
- návrh parkoviště v centrální části Hoštky; ostatní plochy pro parkování budou tvořit nedílnou součást jednotlivých funkčních ploch
- návrh nových cyklo a pěších stezek
- návrh nového mostku pro pěší přes Obrtku od parkoviště k plánované sportovní ploše SR2
- rozvod pitné vody v nových lokalitách bude zajištěn vodovodním řadem uloženým v nově budovaných místních komunikacích, a který bude napojen na stávající vodovodní síť
- odvádění odpadních vod bude z nově navržených ploch bude řešeno vybudováním

nových kanalizačních řadů napojených na stávající kanalizační systém, který ústí do stávající ČOV; v sídle Malešov se navrhuje vybudování oddílné splaškové kanalizace, která bude zaústěna do ČOV situované severozápadně od sídla; v sídle Velešice bude odvádění a čištění odpadních vod ze stávající i z nové výstavby řešeno prostřednictvím domácích nebo malých skupinových čistíren

- návrh rekonstrukcí – posílení stávajících trafostanic
- návrh na vybudování nové transformační stanice E5 na jižním okraji Kochovic včetně nově navrženého el. vedení značeného ve výkresu veřejně prospěšných staveb jako E4
- návrh na vybudování nového el. vedení 110kV značeného ve výkresu veřejně prospěšných staveb jako E1
- návrh na vybudování nových tras el. vedení 22kV značených ve výkresu VPS jako E2 a E3
- návrh na rozšíření stávající spínací stanice na rozvodnu 110/22 kV označený ve výkresu veřejně prospěšných staveb jako E6
- návrh plynofikace nově navrhovaných ploch označený ve výkresu veřejně prospěšných staveb jako P1 – P9
- žádné nové plochy, které by sloužily výhradně pro stavby občanské vybavenosti navrhovány nejsou, problematika rozvoje občanské vybavenosti je řešena v rámci přípustných funkčních regulativů v rámci smíšených obytných ploch s komerčními podnikatelskými aktivitami a v rámci všeobecně smíšených obytných ploch s komerčními službami
- z hlediska odpadového hospodářství budou veškeré odpady odváženy na řízené skládky komunálního, případně nebezpečného odpadu, případně recyklovány specializovanými organizacemi

#### 4. Limity využití území – návrhové (výstupní)

- ochranné pásmo přeložky silnice II/261 na západním okraji Hoštky
- ochranné pásmo elektrorozvodů VN 110 kV
- ochranné pásmo elektrorozvodů VN 22 kV
- ochranné pásmo trafostanic
- ochranné pásmo rozvodny elektrické energie 110 kV
- ochranné pásmo vodovodního potrubí v nových obytných lokalitách
- ochranné pásmo kanalizačního potrubí
- ochranné pásmo plynovodního potrubí v nových obytných lokalitách
- bezpečnostní pásmo regulační stanice
- orientační vymezení PHO kolem zem. areálů ve Velešicích a Malešově
- prvky lokálního územního systému ekologické stability vymezené v bodě 5 článku 3 této vyhlášky

#### 5. Vymezení místního systému ekologické stability krajiny

Prvky lokálního systému ekologické stability jsou vymezeny v grafické části – v hlavním výkresu a v textové části územně plánovací dokumentace a jsou nezastavitelné.

- lokální biocentrum **LBC 1 „U pískovny“** - funkční
- lokální biocentrum **LBC 2 „ U Hřbitova“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC 3 „U skládky“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC4 „ V polích“** –navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC 5 „Háj“** – funkční
- lokální biocentrum **LBC 6 „Za tratí“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC 7 „U Kochovic“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC 8 „Olšiny západně od Hoštky“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC 9 „Labská terasa“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC B3 „Východní exponovaná stráž nivy Úštěckého potoka“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC B8 „Za kovárnou“** – navržené k založení

- lokální biocentrum **LBC B9 „U Malešova“** – navržené k založení
- lokální biocentrum **LBC B10 „U malé lípy“** – navržené k založení
- lokální biokoridory **a** – částečně funkční, **b** – navržený k založení, **c** – navržený k založení, **d** – navržený k založení, **e** – funkční, **f** – funkční, **g** – částečně funkční, **h** – navržený k založení, **j** – navržený k založení, **K2** – funkční, **K5** – funkční, **K7** funkční, **K8** – funkční a **K9** – funkční

#### 9. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v textové i grafické části – výkres č....takto :

- přeložka silnice II/261 (D1)
- místní komunikace (D2-D13, D15, Dm1-Dm3, Dv1, Dv2), včetně komunikace k cyklostezce „Labské vinice“ (D6) a přístupové komunikace k lokalitě pro volný čas (D9)
- cyklistické stezky (D17-D19)
- polní cesty (D16, Dm4)
- parkoviště (D14)
- most (M)
- vedení el. energie VVN 110 kV (E1)
- vedení el. energie VN 22kV (E2-E4)
- trafostanice (E5)
- rozvodna el. energie 110 kV (E6)
- regulační stanice plynu (Pv1)
- plynovodní potrubí STL (P1-P9, Pv2-Pv9)
- čistírna odpadních vod (Km1)
- kanalizační čerpací stanice (Km3)
- šachta odpadních vod (Km2)
- kanalizační potrubí (K1-K10, Km4-Km11)
- vodovodní potrubí (V1-V9, Vm1-Vm3, Vv1, Vv2)
- rozhledna (R)
- vyhlídka (V)

Indexy „m“ a „v“ znamenají, že příslušná veřejně prospěšná stavba je navržena na území Malešova, popřípadě Velešic.

### ČÁST TŘETÍ

#### Článek 4

##### Zrušující ustanovení

Zrušují se :

- obecně závazná vyhláška č. 7/96 ze dne 16.5.1996 o uspořádání území obce Hoštka
- obecně závazná vyhláška č. 1/2000 Obce Hoštka ze dne 13. 9. 2000
- obecně závazná vyhláška Obce Hoštka č. 2/2002 ze dne 21. 10. 2002.

#### Článek 5

##### Závěrečná ustanovení

1. Přílohou k této vyhlášce je Územní plán obce Hoštka datovaný.....2005, který je uložen na Obecním úřadě Hoštka, na stavebním úřadě – odboru výstavby a životního prostředí ve Štětí, na odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice a dále na odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje.
2. Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 5. října 2005.

Anna Podpěrová  
Starostka obce

Walter Liebscher  
místostarosta obce