

PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY č.7 ÚP HOSTOUŇ

PODLE ODDÍLU 4 § 108 – 111 STAVEBNÍHO ZÁKONA

ÚNOR 2026

A. Údaje o navrhovateli:

O změnu ÚP Hostouň požádala společnost Domov Hostouň s.r.o. obec Hostouň na podzim roku 2025. Navrhovaná změna územního plánu se týká pozemků, jejichž vlastníkem je dle Listu vlastnictví 957 (dále „LV 957“) právnická osoba Arcibiskupství pražské¹. Navrhovatelem na pořízení nové změny Územního plánu Hostouň (dále jen „ÚP Hostouň“), která se týká uvažovaných změn využití ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích, popsanych v části B. podnětu, je po dohodě vlastníka předmětných pozemků, obce Hostouň a investora záměru, konané dne 13.1.2026, s odvoláním na § 109 odst.2 písm. a) zákona č.283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění, z vlastního podnětu obec Hostouň.

V souladu se závěry uvedené dohody a s odvoláním na § 2 odst. 2 zákona č.128/2001 Sb., o obcích, v platném znění, obec Hostouň považuje veřejnosti předloženou studii umístění domova pro seniory v prostoru tvrze Šafránov, se kterou seznámila občany na jednání dne 25.11.2025, stejně jako možnost začlenění stavby bývalého kina do uvažovaného záměru, naplněním veřejného zájmu obce.

Návrh na pořízení této změny platného Územního plánu Hostouň byl projednán v zastupitelstvu obce dne 15.12.2025. Zastupitelé obce svým usnesením č.12/8/2025 v bodě 15 souhlasili s pořízením změny Z7 ÚP Hostouň.

Pořizovatelem změny Z7 ÚP Hostouň je Obecní úřad Hostouň, zastoupený fyzickou osobou Ing. arch. Libuší Hadravovou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 46 odst.(2) písm. c).

B. Zadání změny č.7 ÚP Hostouň

a) Vymezení řešeného území

Pořizovaná změna se týká pozemků PKN č.108/3, 110/1 110/22, 1488/51 – 53, 1584/1, 2792 v k.ú. Hostouň a dále² staveb, situovaných v území – č. 80/1 (st.p.) a 831 (st.p.), které budou řešeny pořizovanou změnou územního plánu. Ve zpracovaném výřezu katastrální mapy je hranice řešené změny vyznačena tečkovaně červenou čarou².

Dle údajů z katastru nemovitostí ČUZK ze dne 27.01.2026 se jedná převážně o ostatní plochy (druh pozemku), případně nevyužívané stavby na pozemcích zastavěných ploch a nádvoří (p.č. st.80/1 a st.831) k původnímu využití určené.

¹ Doklad o vlastnictví k předmětným pozemkům v k.ú. Hostouň byl doložen výpisy z katastru nemovitostí při projednání návrhu na pořízení změny územního plánu dne 15.12.2025 v zastupitelstvu obce, aktualizace provedena v době zpracování Podnětu na pořízení změny č.7 ÚP Hostouň a bude doložena k datu projednání a schválení Podnětu v ZO Hostouň.

² Dotčenými budou i pozemky 2768/1 a 2769 ve vlastnictví právnické osoby QUICKLY CZ s.r.o. – řešením veřejného prostoru s napojením areálu domova seniorů na realizovanou přístupovou komunikaci do ulice U Tvrze, která je ve vlastnictví obce Hostouň.

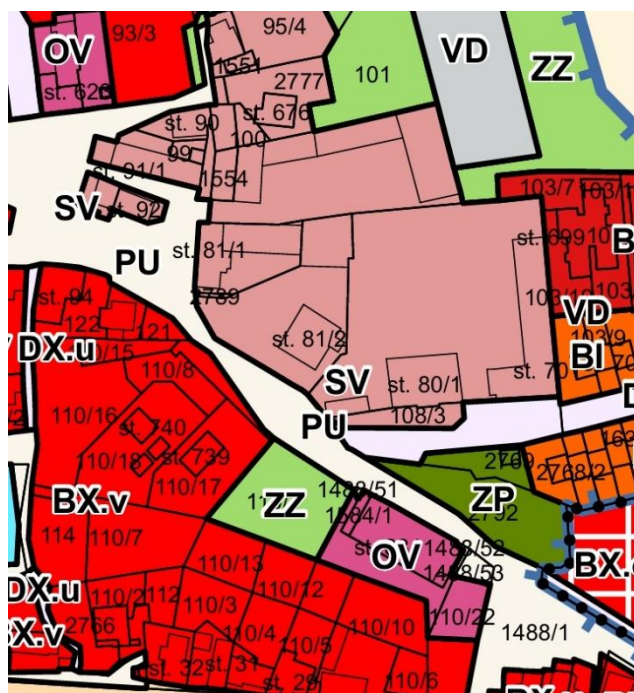


b) Popis obsahu navrhované změny

Využití ploch dle platného územního plánu

Platný ÚP Hostouň byl schválen usnesením zastupitelstva obce č.8/1/2017 dne 23.01.2017, následně vydán Opatřením obecné povahy ze dne 24.1.2017 a nabyl účinnost dne 08.02.2017. Ode dne, kdy nabyl územní plán platnost, byly pořízeny změny č. 1 – č. 6. Poslední změnou č.6 byl ÚP Hostouň standardizován dle ustanovení zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon a souvisejících právních předpisů.

Účinný ÚP Hostouň byl zpracován na mapovém podkladu katastrální mapy v digitální podobě a je na webových stránkách obce v aktuální podobě, po vydání změny č. 6 ÚP Hostouň prezentován. Pro zpracování úplného znění ÚP Hostouň a návrhu změny č.7 bude použita aktuální katastrální mapa.



LEGENDA		
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)		
Plochy bydlení (B)		
stav	návrh	
BX.v	BI	Bydlení venkovské v historické zástavbě
BI	BI	Bydlení individuální
BX.o		Bydlení individuální s omezením
Plochy občanského vybavení (O)		
OV		Občanské vybavení veřejné
Plochy veřejných prostranství (P)		
PU		Veřejná prostranství všeobecná
Plochy zeleně (Z)		
ZZ		Zeleň zahradní a sadová
ZP		Zeleň parková a parkově upravená
Plochy smíšené obytné (S)		
SV		Smíšené obytné venkovské
Plochy dopravní infrastruktury (D)		
DX.m		Doprava jiná – místní komunikace
Plochy výroby a skladování (V)		
VD		Výroba drobná a služby

Výřez výkresu č. 2 Hlavní výkres Úplného znění ÚP Hostouň po změně č.6

V platném ÚP Hostouň je území řešené změnou v severní části stávající plochou bývalé tvrze Šafránov, vymezené v platném ÚP Hostouň plochou s RZV - smíšené obytné venkovské (SV), s předpokládaným

dopravním napojením na místní obslužnou komunikaci U tvrze. Současně bylo území řešené změnou doplněno o navazující plochu s RVZ - veřejná zeleň parková a parkově upravená (ZP). Vymezenou jižní část pořizované změny, oddělené Kladenskou ulicí, tvoří stavba a navazující zpevněné plochy nevyužívaného kina (plocha s RZV – občanské vybavení veřejné (OV) a přilehlá související plocha veřejně přístupná zeleň s vymezenou plochou s RZV – zeleň zahradní a sadová (ZZ).

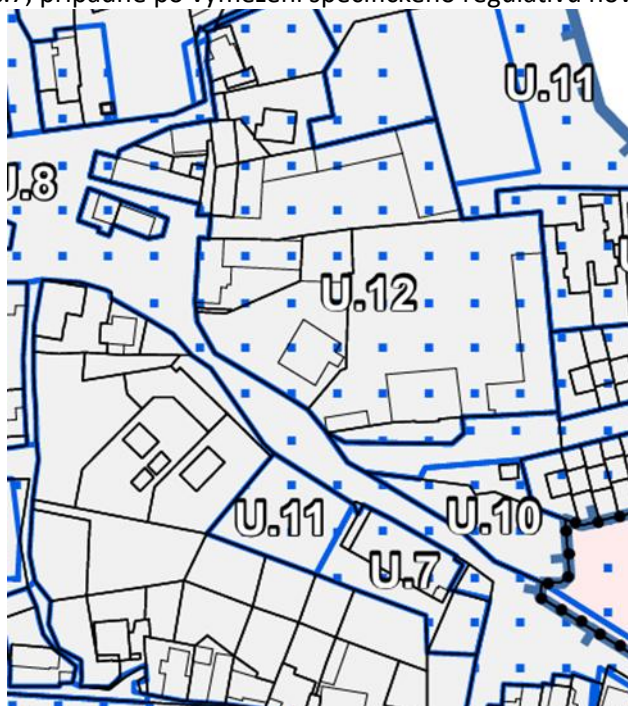
Areál bývalé tvrze Šafránov, situovaný v severní části řešeného území a v jižní části se nacházející bývalé kino budou dopravně napojeny na komunikaci III/0067.

Využití pozemků řešeného pořizovanou změnou územního plánu je v Územně analytických podkladech ORP Kladno (2020) omezeno limity využití z hlediska ochrany prostředí. V území řešeném pořizovanou změnou č.7 ÚP Hostouň jsou evidovány 2 památné stromy - jasanu na pozemcích p.č. 110/1 a p.č. 2768/1, které budou v návrhu změny č. 7 respektovány jako limit využití předmětných pozemků. Dále je třeba respektovat omezení ve využití celého správního území obce Hostouň, ležícího v ochranných pásmech technické infrastruktury, především veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, letiště Kbely, leteckých zabezpečovacích zařízení, radiolokačních a radionavigačních zařízení a zájmového území MO ČR.

V současné době účinný ÚP Hostouň byl pořízenou změnou č.6 převeden do standardizované podoby v srpnu 2025 v souladu s platným zněním zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, a příslušné vyhlášky č.157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, a je závaznou územně plánovací dokumentací pro rozvoj správního území obce Hostouň, stejně jako výchozím podkladem pro jeho nově pořizovanou změnu č. 7.

V dokumentaci Úplného znění ÚP Hostouň po změně č. 6 jsou uvedeny následující podmínky, které by mělo navrhované znění pořizované změny č.7 respektovat: „Umístění nových staveb a zařízení, změny vlivu na využití území nebo ochranu zájmů v území lze v zastavěném území a zastavitelných plochách sídla Hostouň realizovat za podmínky napojení na veřejnou infrastrukturu (zejména na systém zásobování pitnou vodou z vodovodu, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod a na systém zásobování plynem).“

V Úplném znění ÚP Hostouň po vydání změny č.6 jsou dále uvedeny podmínky a pravidla prostorového uspořádání regulativů ploch RZV s prvky regulačního plánu, které budou respektovány v návrhu změny č.7, případně po vymezení specifického regulativu nové plochy s RZV doplněny.



LEGENDA		
		ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.8.2025
U.1		ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
Označení	PRZV	Podmínky a pravidla prostorového uspořádání
U.3	Bx.o	Podmínky prostorového uspořádání regulativu plochy RZV body IV. a VI.
U.7	OV	Podmínky prostorového uspořádání regulativu plochy RZV body II. a III..
U.8	PU	Podmínky prostorového uspořádání regulativu plochy RZV body I. a II.
	DS	Podmínky prostorového uspořádání regulativu plochy RZV body I., II. a III.
U.10	ZP	Podmínky prostorového uspořádání regulativu plochy RZV
U.11	ZZ	Pravidla prostorového uspořádání regulativu plochy RZV bod III.
U.12	SV	Podmínky prostorového uspořádání regulativu plochy RZV body IV., V. a VI.
U.15	Dx.m	Podmínky prostorového uspořádání regulativu plochy RZV body I., II. a III.
Z.1		Z – ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Výřez výkresu č. 1 Základní členění území Úplného znění ÚP Hostouň po změně č.6

c) Popis účelu navrhované změny územního plánu

Déle trvající vliv dlouhodobě nevyužívaných prostorů, řešených pořizovanou změnou č.7 na okolní zástavbu a obytné prostředí obce je občany obce dlouhodobě vnímán negativně.

Obsahem pořizované změny č. 7 ÚP Hostouň je vytvoření podmínek v účinné územně plánovací dokumentaci, v tomto případě platném standardizovaném ÚP Hostouň změnou příslušných regulativů ploch s rozdílným způsobem s využitím prvků regulačního plánu k umožnění realizace záměru – stavby areálu domova pro seniory v prostorách bývalé tvrze Šafránov. Součástí zařízení sociálních služeb by měla být stavba pro bydlení zaměstnanců, zajišťujících provoz domova seniorů (na pozemcích nevyužívaného objektu kina).

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Na základě vydaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, nebyl při posuzování záměru příslušným úřadem zjištěn negativní dopad záměru v ploše pořizované změny na udržitelný rozvoj území, ani nedojde k negativnímu ovlivnění evropsky významné lokality a ptáčích oblastí (č.j. 025491/2026/KUSK ze dne 27.2.2026).

Pokud by došlo k podstatné změně okolností, za kterých byl územní plán vydán mohla by být pořizovaná změna č.7 ÚP Hostouň jako změna okolností důvodem pro stanovení požadavku vyhodnocení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území.

e) Požadavky pro zpracování návrhu změny č.7 ÚP Hostouň v rozsahu zadání

Pořizovaná změna č.7 ÚP Hostouň bude zpracována v aktuální verzi metodiky standardizace v souladu s ustanoveními platného znění zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky č.157/2024, o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu (viz kap. f).

e.1) požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a územně analytických podkladů

Z poslední aktualizace Územně analytických podkladů ORP Kladno (UAP ORP Kladno 2024) nevyplývají v dané lokalitě v zastavěném území žádné problémy k řešení. Úkoly k řešení do budoucna (urbanistické, dopravní problémy atd.) byly obsahem návrhu změny č. 6, na základě které byl ÚP Hostouň standardizován.

V současné době jsou ve 4. aktualizaci ÚAP Středočeského kraje z roku 2017 uvedeny problémy vyplývající z trvalého zatěžování zastavěného území obce Hostouň intenzivním dopravním provozem, zejména letecké dopravy, které však pořizovanou změnou č.7 nebude možné odstranit. Intenzita silniční dopravy v zastavěném území obce by měla být řešena z hlediska širších vztahů a v krajském měřítku. Navrhovaným řešením pořizované změny č.7 bude prověřeno odpovídající dopravní napojení areálu domova seniorů a provozní budovy - bytového domu pro zaměstnance na komunikaci III/0067, včetně zajištění dopravy v klidu pro potřeby domova seniorů v ploše řešené pořizovanou změnou.

Při řešení návrhu změny č.7 ÚP Hostouň budou respektovány limity, vyplývající z platných právních předpisů a správních rozhodnutí, které se v řešeném území vyskytují, zejména veřejné infrastruktury. Další střety a problémy dokumentované v ÚAP ORP Kladno ve správním území Hostouň nejsou pro řešení návrhu změny č.7 ÚP Hostouň relevantní.

Z vydané nadřazené územně plánovací dokumentace Středočeského kraje (úplné znění ZÚR Středočeského kraje účinné od 26.6.2025³) a České republiky (Územní rozvojový plán ČR účinný od 29.10.2024), dále Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR), v aktuálním znění po změně č.8 – závazném od 1.10.2025, nevyplývají požadavky, které by měly být do návrhu změny č. 7 ÚP Hostouň zapracovány a s aktuální metodikou standardizace ÚP bude dokumentace návrhu změny č.7 ÚP Hostouň, předkládaná ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání, č. 7 v souladu.

³ Jedná se o Úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci.

V případě nesouladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací je nutné současně s využitím aktualizace při úpravách jednotného standardu uvést územní plán do souladu s aktuálním zněním nadřazené územně plánovací dokumentace.

e.2) požadavky na vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území bude aktualizováno k určenému datu zpracování návrhu změny č.7 ÚP Hostouň.

e.3) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot se pořizovanou změnou č.7 ÚP Hostouň nezmění.

e.4) požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce ÚP Hostouň se pořizovanou změnou č. 7 nezmění.

e.5) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na změnu č. 7 ÚP Hostouň se neuplatňují.

e.6) požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změnou č. 7 ÚP Hostouň nebude koncepce uspořádání krajiny ovlivněna.

e.7) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Do území řešeného změnou č.7 ÚP Hostouň plochy, určené k vymezení veřejné prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nezasahují. V návrhu změny č.7 ÚP Hostouň budou upřesněny úseky nově navrhovaných veřejně prospěšných staveb, týkající se zejména dopravní a technické infrastruktury, případně veřejně prospěšná opatření, vyplývající z navrhovaného řešení změny.

e.8) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

Požadavky na podmíněnost vydání navazující územně plánovací dokumentace (regulační plán), případně architektonické nebo urbanistické soutěže nejsou kladeny. Požadavek na zpracování územně plánovacího podkladu – územní studie není podmínkou a uzavření plánovací smlouvy investora s obcí bude v návrhu změny č.7 ÚP Hostouň prověřeno.

e.9) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv nebude změnou č.7 ÚP Hostouň navrhovány.

e.10) požadavky na zpracování variant řešení

Při zpracování návrhu změny č.7 ÚP Hostouň není uvažováno se zpracováním variant řešení.

e.11) požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu s prvky regulačního plánu

Při zpracování návrhu změny č.7 ÚP Hostouň budou navrženy odpovídající prvky prostorové regulace regulačního plánu, respektující charakter zástavby v dané lokalitě s přihlédnutím k podrobnosti regulace sousedních ploch s RZV.

e.12) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Lze předpokládat, že návrh řešení pořizované změny č.7 ÚP Hostouň nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, ani nedojde k negativnímu ovlivnění evropsky významné lokality a ptačí oblasti (viz stanoviska KUSK OŽP dle §109 odst.3, písm. a) a b) zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění).

e.13) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a jeho odůvodnění

Obsah návrhu změny č.7 ÚP Hostouň bude upřesněn nebo doplněn na základě sloučeného společného jednání a veřejného projednání jejího návrhu.

f) Využití podkladu účinného Úplného znění standardizovaného ÚP Hostouň po změně č.6⁴

Zavedení jednotného standardu je zákonnou povinností. V současné době platný stavební zákon č.283/2021 Sb. ukládá zpracování územně plánovací dokumentace, konkrétně změny územního plánu, v souladu s částí čtyři (§ 10 - § 33) vyhlášky č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění.

Zpracovaná dokumentace návrhu změny č.7 ÚP Hostouň a návazné znění účinného ÚP Hostouň po vydání této změny bude s ustanoveními novely vyhlášky č.157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění a bude odpovídat podrobným požadavkům na jednotný standard ve znění aktualizace, platné ke dni zpracování příslušné dokumentace.

Podrobnosti jednotného standardu stanoví prováděcí právní předpis. Dle § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem bude protokolárně doložen v odůvodnění změny č.7 ÚP Hostouň dokladem z elektronického kontrolního nástroje. Prokázání má být zařazeno v části odůvodnění dle části II. bodu (2) Přílohy 8 stavebního zákona, tedy v části, kde pořizovatel přezkoumává soulad návrhu územního plánu zejména s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Vlastní protokol je možno zařadit jako přílohu a v textu odůvodnění na něj na výše uvedeném místě odkázat.

Při podávání připomínek vůči tomu, zda se změnou č.7 ÚP Hostouň mění označení ploch s rozdílným způsobem využití, je nutné posoudit, zda se podrobněji člení plochy s rozdílným způsobem využití dle platného standardu, aniž dochází k věcné změně stanovené regulace, zda provedené změny odpovídají jednotnému standardu, zda se mění jen grafické označení ploch formálně (např. změna v barvě tak, aby předmětná barva odpovídala aktualizovanému standardu), avšak nedochází ke změně obsahové, tedy ke změně regulace (např. ke změně stanovených podmínek přípustného využití, prostorového uspořádání) či úpravám ve vymezení zastavitelných ploch. Připomínky k návrhu změny č.7 ÚP Hostouň lze podávat jen k těm částem územního plánu, ve kterých dochází k věcné změně.

Vzhledem k tomu, že pořizovanou změnou č.7 ÚP Hostouň nedochází ke změně koncepce, nemělo by docházet ze strany krajského úřadu k vydávání stanoviska, v němž by podmiňovaly takovou změnu posuzováním vlivů koncepce na životní prostředí (SEA). V případě projednávaného návrhu změny č.7 ÚP Hostouň lze očekávat, že nebude nutné zpracovávat posouzení vlivů koncepce na životní prostředí.

g) Návrh úhrady nákladů na zpracování změny č.7 ÚP Hostouň s využitím standardizovaného ÚP Hostouň po změně č. 6, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno jeho zpracování a vyhotovení úplného znění platného územního plánu po jeho změně

Náklady spojené s pořízením a zpracováním změny č.7 ÚP Hostouň a vyhotovením úplného znění platného územního plánu po této změně, případně zpracování, projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno, uhradí obci Hostouň, investor záměru – společnost Domov Hostouň s.r.o.

V Hostouni dne 16.2.2026

.....
Martin Krátký
starosta obce Hostouň

⁴ Viz § 59 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a příslušném prováděcím předpisu (vyhláška č.157/2024, o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění)

Přílohy k návrhu na pořízení změny č.7 ÚP Hostouň:

- 1.** stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny č.7 územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona)
- 2.** stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny č.7Zxxx územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona)

byly doplněny na základě stanovisek obou správních orgánů k žádosti o pořízení změny č.7 ÚP Hostouň (č.j. 025491/2026/KUSK ze dne 27.2.2026 v příloze č.1 Podnětu).