



# ZMĚNA Č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU Hosín

## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Srpen 2020

Paré číslo: **1**



.....  
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Požizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 8 ÚPO Hosín vydal
OBECNÍ ÚŘAD HOSÍN	
LUDMILA BOROVKOVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele	ZASTUPITELSTVO OBCE HOSÍN
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:



## Obsah

<b>NÁVRH ZMĚNY Č. 8 ÚPO HOSÍN.....</b>	<b>5</b>
a) vymezení zastavěného území .....	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	6
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	7
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	10
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	10
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona .....	10
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	10
<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 8 ÚPO HOSÍN .....</b>	<b>11</b>
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	11
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	11
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	11
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území ....	14
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	14
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	14
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	15
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	15
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	15
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	15
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	15
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	19
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	19
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	19
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	19
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	19
q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	20



# OBEC HOSÍN

Zastupitelstvo obce Hosín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

## v y d á v á Změnu č. 8 Územního plánu obce HOSÍN

### NÁVRH ZMĚNY Č. 8 ÚPO HOSÍN

#### a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 8 Územního plánu obce Hosín (dále jen „ÚPO Hosín“) se nemění.

#### b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

##### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce zůstává zachována podle schváleného ÚPO, je doplněna o novou rozvojovou plochu.

##### OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ve změně jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle schválené ÚPD. V případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

Vlivem navrhovaných změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Civilizační hodnoty v řešeném území změny č. 8 budou posíleny návrhem plochy smíšené výrobní a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Na území řešeném změnou nejsou evidovány žádné nemovité památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek a řešením nedojde ani k negativnímu ovlivnění kulturních hodnot v navazujícím území.

Na území řešeném Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb, či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

##### POŽADAVKY ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č. 8 ÚPO HOSÍN

Pořadové číslo	Charakteristika jednotlivých požadavků
1	Vymezení nové plochy smíšené výrobní (Z8-1).

### c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Území řešené změnou č. 8 navazuje na urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Hosín, která zůstane zachována.

Plocha řešená změnou bude respektovat okolní charakter a strukturu zástavby navazujících lokalit.

Změna č. 8 ÚPO Hosín vymezuje plochu smíšenou výrobní.

#### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

Označení plochy	Charakteristika zastavitelné plochy
Z8-1	<b>Plocha smíšená výrobní (SV)</b> - severovýchodně od sídla Hosín, v blízkosti letiště Hosín. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR,</li><li>- ochranná pásma leteckých staveb.</li></ul>

#### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

### d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

#### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

##### SILNIČNÍ DOPRAVA

Plocha řešená změnou bude dopravně obsloužena ze stávající silniční sítě.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

#### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

##### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod.

Plocha Z8-1 nemusí být napojena na centrální ČOV. Plocha bude odkanalizována pomocí ČOV zaústěné do kanalizace nebo vodního toku. Pokud toto řešení nebude technicky možné, bude odkanalizování řešeno jímkou na vyvážení s dostatečnou kapacitou. Dešťové vody musí být likvidovány v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona.

## KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín není vymezena plocha občanského vybavení.

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ve změně č. 8 ÚPO Hosín nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

## CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené ve schváleném ÚPO Hosín nemá Změna č. 8 ÚPO Hosín vliv. Zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

## NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti se Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODŇMI

### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín není dotčeno záplavovým územím.

### PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protierozní opatření.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 8 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 8 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin, ani plochy pro jejich technické zabezpečení.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 8 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

### Definice použitých pojmů

<b>Obecně</b>
<i>Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.</i>
<b>Plošné podmínky využití území</b>
<u>Celková zastavěnost plochy:</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- veškeré údaje o <u>zastavěných plochách</u> jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům, v rámci kterých mohou být vymežovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu;</li> <li>- veškeré údaje o <u>zastavitelných plochách</u> jsou vztaženy k vymezovaným stavebním pozemkům;</li> <li>- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);</li> <li>- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;</li> <li>- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.</li> </ul>
<u>Velikost stavební parcely:</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.</li> </ul>
<u>Zastavěná plocha pozemku:</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.</li> <li>- zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.</li> </ul>
<u>Velikost stavební parcely:</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.</li> </ul>
<b>Výškové podmínky využití území</b>
<u>Výšková hladina zástavby:</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;</li> <li>- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m a šikmou konstrukcí střechy;</li> <li>- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním</li> </ul>



<p>terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.</li> </ul>
<p><u>Podkroví:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.</li> </ul>
<p><b>Použité pojmy</b></p>
<p><u>Stavební pozemek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dle § 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. odst. 1) bodu b) („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“).</li> </ul>

<b>Plochy smíšené výrobní</b>		<b>SV</b>
Hlavní využití		
Výroba a skladování s komerčními účely.		
Přípustné využití		
Sklady a skladovací plochy, hangáry, podnikatelská činnost, stavby pro zemědělství a zajištění zemědělské výroby, opravárenské služby, stavby výrobního zařízení, zahradnictví, administrativa, obchodní provozovny. Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, veřejná zeleň, veřejná prostranství.		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (před hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (např. školské a dětské zařízení, budovy sloužící k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).		
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	<b>max. 75 %</b>	
Velikost stavebních pozemků	<b>min. 1 000 m<sup>2</sup></b>	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	<b>max. 1 nadzemní podlaží</b> s možností využití podkroví, <b>max. 12,5 m.</b>	

<b>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY</b>
---

### OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

#### Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy smíšené výrobní (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

#### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

## **ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)**

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

### **g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

### **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Ve Změně č. 8 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona**

Změnou č. 8 nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

### **j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Návrh změny ÚPO obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST	strany 5 - 10
GRAFICKÁ ČÁST	
1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 8 ÚPO HOSÍN

## a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Změna č. 8 územního plánu obce Hosín (*dále jen „změna ÚPO“*) byla projednána zkráceným způsobem v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§§ 22, 55a – 55c stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů), §§ 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Obsah dokumentace je v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Řešené území změny ÚPO je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh změny ÚPO je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem Jihočeského kraje, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, dotčenými obcemi, veřejností, správci sítí, ostatními orgány a organizacemi, kterých se řešení změny ÚPO dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednávání.

Zastupitelstvo obce Hosín rozhodlo o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu na návrh fyzické osoby dne 4. 12. 2019 usnesením č. 10/70-7/2019. Důvodem pro pořízení této změny byl požadavek fyzické osoby na vymezení nové zastavitelné plochy smíšené výrobní – severovýchodně od sídla, v blízkosti letiště Hosín a tím vytvoření předpokladů pro uspokojování potřeb obyvatel, za předpokladu nenarušení hodnot obce.

Krajský úřad jako příslušný úřad podle § 55a odst. 2 písmene e) stavebního zákona ve svém stanovisku ze dne 13. 11. 2019 č.j.: KUJCK 131641/2019 k navrhovanému obsahu změny sdělil, že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č. 8 ÚPO Hosín na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Současně Krajský úřad příslušný jako orgán ochrany přírody, v souladu s § 55a odst. 2 písmene d) sdělil, že navrhovaný obsah změny č. 8 **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj a **nemůže** v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany soustavy NATURA 2000.

Projektantem změny územního plánu je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt ČKA 01151.

Veřejné projednání změny ÚPO podle § 52 stavebního zákona se uskutečnilo dne 22. 6. 2020. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny podle § 52 ve vazbě na ustanovení § 55b stavební zákon (zkrácený postup pořizování) a § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, v platném znění (*dále jen správní řád*) bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 5. 5. 2020, zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Hosín a na webových stránkách úřadu. Dokumentace změny ÚPO spolu s vyhodnocením uplatněných stanovisek byla zaslána krajskému úřadu se žádostí ze dne 22. 7. 2020 o stanovisko. Krajský úřad sdělil v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona stanoviskem ze dne 17. 8. 2020, č.j.: KUJCK 102763/2020, že návrh dokumentace změny **neobsahuje** upozornění na nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona, a lze pokračovat v řízení o změně č. 8 ÚPO Hosín.

## b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 8 ÚPO Hosín nemá vliv na sousední správní území, neboť změna nemá přímou vazbu na správní území sousedících obcí. Z hlediska širších vztahů v území nebude mít změna žádný negativní dopad.

## c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (*dále jen „APÚR“*) pro území obce Hosín vyplývá následující:

## **Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2 APÚR**

Změna č. 8 ÚPO Hosín vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou vymezeny plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a stanovují se pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Návrhem nedochází k záboru zemědělské půdy. Nový záměr je v souladu s potřebou vymezování dostatečného množství vhodných zastavitelných ploch, které by mohly být nabídnuty zájemcům o investice, a které by pro dané území znamenaly nové pracovní příležitosti. Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů.

## **Rozvojové oblasti a rozvojové osy - viz kap. 3 APÚR**

### **OB10 Rozvojová oblast České Budějovice**

#### Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 s návazností na rychlostní silnici R3 do Rakouska a na IV. tranzitním železničním koridoru.

#### Úkoly pro územní plánování:

Vytvářet územní podmínky pro napojení na dálnici D3, rychlostní silnici R3 a na IV. tranzitní železniční koridor.

Úkoly stanovené pro rozvojovou oblast České Budějovice jsou ve Změně č. 8 ÚPO Hosín zohledněny.

### **OS6 Rozvojová osa Praha - Benešov - Tábor - České Budějovice - hranice ČR/Rakousko**

#### Důvody vymezení:

Území ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3, připravovanou rychlostní silnicí R3 na hranice ČR/Rakousko, železniční tratí č. 220 (IV. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Změna č. 8 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

## **Koridory a plochy dopravní infrastruktury - viz kap. 5 APÚR**

### **C-E551**

#### Důvody vymezení:

Zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích, zařazených do tranzitních železničních koridorů. Splnění požadavků TEN-T, AGC a AGTC.

Záměr se po upřesnění v AZÚR Změny č. 8 ÚPO Hosín nedotýká.

### **D3**

#### Důvody vymezení:

Příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy na tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy. Součást TEN-T.

Změna č. 8 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

**Řešení Změny č. 8 ÚPO Hosín je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.**

## **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín následující:

## **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR**

Změna č. 8 ÚPO Hosín minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou Změnou č. 8 ÚPO Hosín navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizované plochy. Změna zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Navržená plocha smíšená výrobní zajišťuje rozvoj podnikatelské aktivity.

## **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje - viz kap. b) AZÚR**

### **OB10 rozvojová oblast České Budějovice**

Úkoly stanovené pro rozvojovou oblast České Budějovice jsou ve změně zohledněny.

### **OS6 rozvojová osa Praha - České Budějovice - hranice ČR**

Změna č. 8 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

## **Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv - viz kap. d) AZÚR**

### **Vymezení ploch a koridorů pro veřejnou dopravní infrastrukturu mezinárodního a republikového významu:**

#### **D1 dálnice D3**

Správním územím obce Hosín prochází silnice I/3 a plánovaná dálnice D3. V úseku „Ševětín – Borek“ (stavba 0309/II) je silnice I/3 již vystavěna v polovičním profilu budoucí dálnice D3. Na stavbu D3 0309/II nabylo právní moci stavební povolení. Správním územím obce Hosín je také dotčeno stavbou „D3 – SSÚD Borek“ související s výstavbou dálnice D3.

Pro VPS dálnici D3 v úseku „Ševětín – Borek“ je v AZÚR územně koridor chráněn v obvyklé šíři 200 m s rozšířením na 330 m pro umístění Střediska správy a údržby dálnice a dálničních zařízení Borek (SSÚD Borek) a na 600 m v místech křižovatkových úseků.

Navržená plocha do koridoru dálnice ani jeho ochranného pásma nezasahuje.

#### **D3 IV. tranzitní železniční koridor**

Tento železniční koridor je na území Jihočeského kraje vymezen koridorem pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v úseku od hranice se Středočeským krajem přes České Budějovice až po Horní Dvořiště a státní hranici s Rakouskem. Koridor je dělen do 6 úseků, správním územím obce Hosín prochází úsek:

D3/4, Ševětín – České Budějovice (severní okraj, Nemanice), záměr zde prochází velmi složitým terénem jsou vymezeny části koridoru pro výstavbu tunelů.

Území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

### **Vymezení ploch a koridorů pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti zásobování plynem:**

#### **Ep7 plynovod Ševětín - Hosín**

Jedná se o záměr budoucího propojení dvou větví stávajících vysokotlakých plynovodů.

Území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

### **Vymezení územního systému ekologické stability:**

Prvky územního systému ekologické stability ve správním území obce Hosín

- nadregionální biokoridor NBK 117
- nadregionální biocentrum NBC 26
- regionální biocentrum RBK 381
- regionální biokoridor RBK 4040

Plocha vymezená změnou č. 8 do vymezeného systému ekologické stability nezasahuje.

### **Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - viz kap. f) AZÚR**

Krajina řešeného území obce Hosín je dle AZÚR vymezena jako **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**. Cílovou charakteristikou krajiny je vhodné zakomponování zastavěného území do krajiny.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území,
- dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- preferovat využití brownfields,
- dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
- rozvíjet cestovní ruch.

Změna respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajinného rázu.

**Řešení Změny č. 8 ÚPO Hosín je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.**

### **d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 8 ÚPO Hosín je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 8 ÚPO zásadní dopad na koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje hodnot, které jsou dané dle ÚPO Hosín, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

### **e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 8 ÚPO Hosín je zpracována v souladu se zákonem č. 350 ze dne 19. září 2012, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Obsah dokumentace je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, správního řádu a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

### **f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 8 ÚPO Hosín je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zejména se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová a grafická část

obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

#### **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Stanovisko krajského úřadu v souladu s § 55a odst. 2 písmene e) ze dne 13. 11. 2019 č.j.: OZZL 117271/2019/jasif SO, v souladu s § 10i odst. 2 zákona sděluje, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 8 ÚPO Hosín na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

#### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

#### **i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

#### **j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)**

Na základě usnesení zastupitelstva obce Hosín č. 10/ZO-7/2019 byl schválen návrh na zkrácený postup pořizení Změny č. 8 ÚPO Hosín.

Změna č. 8 ÚPO Hosín je zpracována v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek v platném znění.

Změna dále respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce:

- byly splněny republikové priority územního plánování vycházející z politiky územního rozvoje a požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zpracovány do změny;
- požadavek na úpravu grafické části v sídle Hosín (nadměrná podrobnost plochy pro bydlení) byl vypuštěn z důvodu neaktuálnosti záměru ze strany investora;
- na základě žádosti fyzické osoby byl pozemek parc. č. 661/100, k.ú. Hosín, zahrnut mezi plochy smíšené výrobní;
- jsou prověřeny a upřesněny stanovené podmínky využití území ploch smíšených výrobních, zejména hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití s ohledem na stanovenou urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny.

V zadání Změny č. 8 ÚPO Hosín nebylo požadováno variantní řešení.

#### **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Důvodem pořizení Změny č. 8 ÚPO Hosín je individuálně podaná žádost o změnu územního plánu obce pro možnost rozšíření ploch smíšených výrobních. Vhodnost požadavku byla prověřena a projednána. Požadavek byl hodnocen především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území a s hodnotami v území.

## ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 8 ÚPO Hosín nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavku obce na provedení změny a ze zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavku na rozvoj území.

## ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce jednotlivých sídel a místních částí, jakožto celku, je respektována. Změna č. 8 zachovává kontinuitu vývoje obce a vychází z koncepce platného územního plánu obce. Zastavitelná plocha není v rozporu z hlediska udržitelného rozvoje území, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území a ostatních podmínek daných zákonnými předpisy.

Změna navrhuje uspokojení požadavků na rozvoj ekonomických aktivit s cílem vytvořit komplexní zónu s rozmanitým vybavením.

## ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

**Z8-1 - plocha smíšená výrobní (SV)** - nachází se severovýchodně od sídla Hosín, v blízkosti letiště Hosín. Lokalita je situována v návaznosti na plochu stejného způsobu využití v části obce, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je také vhodná pro navržený způsob využití z hlediska hygienické zátěže. Provoz z plochy smíšené výrobní nebude zatěžovat okolní zástavbu. Navržená plocha leží v rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na statutární město České Budějovice.

## ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává zachována.

Plocha řešená změnou bude dopravně obsloužena ze stávající silniční sítě.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

### Odůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod.

Plocha Z8-1 nemusí být napojena na centrální ČOV. Plocha bude odkanalizována pomocí ČOV zaústěné do kanalizace nebo vodního toku. Pokud toto řešení nebude technicky možné, bude odkanalizování řešeno jímkou na vyvážení s dostatečnou kapacitou. Dešťové vody musí být likvidovány v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona.

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení. Plocha bude napojena na stávající rozvody nízkého napětí elektrické energie. Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu.

## ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle způsobu využití je území členěno na zastavěné, zastavitelné a dále na nezastavěné území. Navrhovanému rozvojovému území jsou přiřazeny stávající podmínky pro využití ploch smíšených výrobních, které byly prověřeny a byla upravena část přípustné využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, jsou přiřazeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jež jsou stanoveny jako závazné.



K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

**Hlavní využití** určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

**Přípustné využití** stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

**Podmíněně přípustné využití** je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

**Nepřípustné využití** je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

### **Celková zastavěnost plochy**

Ve změně je definována celková zastavěnost pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je regulováno i maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

### **Velikost stavebních pozemků**

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova.

V návrhu jsou regulovány velikosti stavebních pozemků. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

### **Výšková hladina zástavby**

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena maximálně možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V sídlech se nacházejí přízemní i vícepodlažní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu - přízemní budovy s možností obytného podkroví.

## **UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro SO ORP České Budějovice vyplývají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou ve správním území obce Hosín vyváženy a všechny tři pilíře jsou hodnoceny kladně.

### **Vliv Změny č. 8 ÚPO Hosín na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:**

- změna je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území,
- jsou stanoveny podmínky pro využití navržené plochy smíšené výrobní s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce.

### **Vliv Změny č. 8 ÚPO Hosín na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:**

- změna umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit a zvyšuje možnosti pracovních příležitostí,

- řešené území může i v budoucnu těžit z blízkosti statutárního města České Budějovice.

#### **Vliv Změny č. 8 ÚPO Hosín na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř:**

- sociální pilíř je úzce propojen s ekonomickým pilířem - hospodářským rozvojem dochází k pozitivnímu ovlivnění sociálního pilíře.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 8 ÚPO Hosín není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Rozsah navržené plochy je úměrný velikosti a významu sídla. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Změna vytváří dostatečné předpoklady pro stabilizaci obyvatel.

#### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru. Plocha řešená Změnou č. 8 ÚPO Hosín nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

#### **VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Změna č. 8 ÚPO Hosín nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

#### **RADONOVÁ PROBLEMATIKA**

Orientační údaje z mapy radonového rizika 1: 200 000 jsou uvedeny v platném ÚPO.

#### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

##### **ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR**

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany (*dále jen „MO“*):

- **vymezené zájmové území v rozsahu ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (ÚAP - jev 102a) - OP radiolokačního prostředku České Budějovice**, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

##### **OCHRANNÁ PÁSMA LETECKÝCH STAVEB**

Na území řešeném změnou se nachází tato ochranná pásma leteckých staveb:

##### **Ochranná pásma letišť:**

##### **Ochranné pásmo s výškovým omezením staveb**

V ochranném pásmu s výškovým omezením není dovoleno zřizovat takové stavby nebo zařízení, nebo vysazovat porosty a umísťovat předměty, které by přesahovaly výšku určenou překážkovými rovinami ochranných pásem.

##### **Ochranné pásmo provozních ploch letiště**

Plocha řešená změnou se nachází v ochranném pásmu se zákazem staveb - v ochranném pásmu provozních ploch.

## Ochranné pásmo proti nebezpečným a klamavým světlům

V ochranných pásmech platí zákaz umísťování nových světel, která dle letecko-provozního posouzení Úřadem pro civilní letectví České republiky (dále jen „ÚCL“) mohou být nebezpečná nebo klamavá pro letecký provoz.

## Ochranné pásmo s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN

Umístění nových vzdušných vedení VN a VVN podléhá souhlasu ÚCL.

### **l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změna č. 8 ÚPO Hosín přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Vznikají požadavky na plochy smíšené výrobní, a to z důvodu rozvoje hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice. Vytvoření nových zastavitelných ploch pro podnikání v podobě plochy smíšené výrobní přispěje k možnosti vytvoření nových pracovních příležitostí přímo v obci.

Celkově lze konstatovat, že obec Hosín, díky své poloze a stavební připravenosti, má nadprůměrný přírůstek obyvatel, a tím i zastavěnost nově navržených ploch. Výhledově lze očekávat, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Nově vymezená zastavitelná plocha nemůže zásadně ovlivnit urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Hosín.

### **m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

### **n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

#### **ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF**

**Z8-1 - plocha smíšená výrobní (SV)** - plocha se nenachází na zemědělské půdě, z tohoto důvodu návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu a nebyl vypracován Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

#### **POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa. Navrhovaná plocha nezasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

### **o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky.

### **p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

**q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Odůvodnění změny ÚPO obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST

strany 11 - 20

GRAFICKÁ ČÁST

3. Koordinační výkres

1 : 5 000

**POUČENÍ:**

Proti Změně č. 8 územního plánu obce Hosín vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

**UPOZORNĚNÍ:**

Změna č. 8 územního plánu obce Hosín je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Obecním úřadu Hosín, včetně dokladů o jejím pořizování, opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta Magistrátu města České Budějovice - odboru stavební úřad, odboru územního plánování, Krajskému úřadu Jihočeského kraje – odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu.

.....  
Ing. Jan Řičánek  
starosta obce

.....  
Ing. Václav Kříž  
místostarosta obce

Opatření obecné povahy nabylo účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne:.....