

**ZMĚNA Č. 7  
ÚZEMNÍ PLÁN OBCE  
Hosín  
TEXTOVÁ ČÁST**

Září 2015

Paré číslo: **1**



.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Datum nabytí účinnosti:	
Požizovatel	Správní orgán, který Změnu č. 7 ÚPO Hosín vydal
Obec Hosín	
Ing. arch. Jindřiška Kupcová Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Zastupitelstvo obce Hosín
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

## Obsah

<b>ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN</b> .....	3
a) vymezení zastavěného území .....	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	4
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 .....	4
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) .....	5
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. 6	6
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.....	6
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona .....	6
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	6
<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN</b> .....	7
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	7
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	7
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
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.....	7
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	8
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	8
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	8
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	8
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	8
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	9
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	12
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	12
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	12
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	14
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	14
q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	14

# ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 7 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. 7 budou posíleny návrhem ploch smíšených výrobních a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna řešením odkanalizování ploch řešeného území změny č. 7, dále jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF).

S návrhem Změny č. 7 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

V řešeném území Změny č. 7 ÚPO Hosín nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením nedojde ani k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturních hodnot v navazujícím území.

V území řešeném Změnou č. 7 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.

### PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 7 ÚPO HOSÍN

Pořadové číslo	Označení jednotlivých lokalit
1	Změna podmínek využití z původně smíšené zóny technické vybavenosti na plochu smíšenou výrobní.
2	Vymezení nové plochy smíšené výrobní a změna podmínek využití z plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní.
3	Změna podmínek využití z původně plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní.

## c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO.

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

Označení plochy	Charakteristika plochy
SV 1	<b>Navržená plocha smíšená výrobní</b> - v blízkosti letiště Hosín. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světlům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.
SV 2	<b>Navržená plocha smíšená výrobní</b> - v blízkosti letiště Hosín. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa, OP provozních ploch letiště, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením

Označení plochy	Charakteristika plochy
	staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, telekomunikační kabel.
SV 3	<b>Navržená plocha smíšená výrobní</b> - v blízkosti letiště Hosín a místní části Chýňava. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace, příp. jedním sjezdem ze silnice II/603. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, el. vedení včetně OP a trafostanice, telekomunikační kabel, vodovod, interakční prvek, OP silnice, osa a OP vzletových a přiblížovacích prostorů, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Změnou č. 7 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

#### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Změna č. 7 ÚPO Hosín nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury. Napojení nově navržených lokalit na silniční síť je navrženo řešeno připojením na komunikace nižších tříd zejména pak lok. č. 3 bude připojena na stávající silnici II/603. Pokud bude v řešených lokalitách umístěno více staveb, musí být v následujících řízeních navrženo řešení využívající jeden sjezd z hlediska bezpečnosti provozu. Pro lokality bude dodržen § 20 a § 22 vyhl. 501/2006. Na ploše řešené změnou musí mít budovaný objekt svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

#### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

##### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 7 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení.

##### KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 7 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení.

#### KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 7 ÚPO Hosín není vymezena plocha občanského vybavení.

#### KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ve změně č.76 ÚPO Hosín nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

#### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 7 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

#### CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené ve schváleném ÚPO Hosín nemá Změna č. 7 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. 7 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD. Lokalita č. 2 se dotýká lokálního biokoridoru (LBK 123, Hosín - letiště). Ve vzdálenosti cca 5 m od toho prvku ÚSES nesmí být umístěna žádná výstavba včetně oplocení a zpevněných ploch. Realizace staveb v lokalitě č. 3 je možná pouze za dodržení podmínky, že vybudované objekty výrazně nenaruší interakční prvky (IP844, IP161).

V souvislosti se Změnou č. 7 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

#### **VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI**

##### **ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

Území řešené Změnou č. 7 ÚPO Hosín není dotčeno záplavovým územím.

##### **PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ**

V souvislosti s návrhem Změny č. 7 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

##### **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

V souvislosti s návrhem Změny č. 7 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protierození opatření.

#### **VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI**

Změna č. 7 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

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

V území řešeném Změnou č. 7 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho 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. 7 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícími způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

##### **Definice použitých pojmů**

###### **Plošné podmínky využití území**

###### **Celková zastavěnost plochy**

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám;
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

###### **Výškové podmínky využití území**

###### **Výšková hladina zástavby**

- výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m;
- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m;

<b>Plochy smíšené výrobní - návrh</b>	<b>SV</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Výroba a skladování s komerčními účely.	
<b>Přípustné využití</b>	
Sklady a skladovací plochy, podnikatelská činnost, stavby pro zemědělství a zajištění zemědělské výroby, opravárenské služby, stavby výrobního zařízení, zahradnictví, administrativa, obchodní provozovny. Přípustná jsou rovněž parkovací	

stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, veřejná zeleň, veřejná prostranství.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Realizace staveb v lokalitě č. 3 je možná pouze za dodržení podmínky, že vybudované objekty výrazně nenaruší interakční prvky.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).	
<b>Druh podmínek využití území</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 75%
Velikost stavebních pozemků	minimálně 1000 m <sup>2</sup>
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (maximálně 11,5 m)

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

### UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 25 m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 2,5 m od kraje lesa). Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.

### 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**

Ve Změně č. 7 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **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. 7 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

Návrh územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	6 stran
GRAFICKOU ČÁST	
1. Výkres základního členění území	1: 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000



# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN

## a) postup pořízení a zpracování územního plánu

*Bude doplněno po společném projednání.*

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

Území řešené Změnou č. 7 ÚPO Hosín nemá vliv na sousední správní území, neboť řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedících obcí. Ani z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 7 ÚPO Hosín žádný negativní dopad. Řešeným územím prochází navržený vodovod z ÚPO Hosín. Tato plánovaná technická infrastruktura je respektována a zachována i ve Změně č. 7 ÚPO Hosín. Veškeré požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území jsou zobrazeny ve Výkresu širších vztahů.

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

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (DÁLE JEN „PÚR“)

Změna č. 7 územního plánu obce Hosín není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008. Řešené území leží uvnitř OB 10, kterou respektuje, uvnitř transevropského multimodálního koridoru M1 tvořeného zde koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551 a koridorem vodní dopravy VD5 (byly upřesněny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje). Řešené území se nedotýká, specifických oblastí, rozvojových os ani jiných záměrů (než výše zmíněných) v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace (*dále jen „AZÚR“*) byly schváleny zastupitelstvem kraje dne 18. 12. 2014. Změna č. 7 ÚPO Hosín je zpracována v souladu s AZÚR.

Změna č. 7 ÚPO Hosín vychází z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Řešeným územím Změny č. 7 ÚPO Hosín prochází dle AZÚR rozvojová oblast OB 10 České Budějovice, která podporuje rozvoj hospodářských aktivit u koridoru dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru.

Změna č. 7 ÚPO Hosín minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna č. 7 ÚPO Hosín respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území a chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou Změnou č. 7 ÚPO Hosín navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch. Změna č. 7 ÚPO Hosín zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Rozvoj podnikatelské aktivity zajišťují návrhové plochy smíšené výrobní.

***Plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu (D1 - dálnice D3 a D3 - IV. tranzitní železniční koridor) a pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti zásobení plynem (Ep7 - VTL plynovod Ševětín - Hosín)***

- *pro Změnu č. 7 ÚPO Hosín nevyplývají žádné požadavky, jelikož řešené území změny nezasahuje do vymezených ploch a koridorů.*

**Prvky územního systému ekologické stability ve správním území obce Hosín**

- nadregionální biokoridor NBK 117 – nedotýká se Změny č. 7 ÚPO Hosín
- nadregionální biocentrum NBC 26 – nedotýká se Změny č. 7 ÚPO Hosín
- regionální biocentrum RBK 381 – nedotýká se Změny č. 7 ÚPO Hosín
- regionální biokoridor RBK 4040 – nedotýká se Změny č. 7 ÚPO Hosín

## 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

Návrh Změny č. 7 ÚPO Hosín je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Změna č. 7 ÚPO Hosín vymezuje zastavitelné plochy smíšené výrobní. Tyto plochy nekolidují žádným způsobem s požadavky na ochranu přírody ani hodnot v území.

Změna č. 7 ÚPO Hosín je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce;
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce - respektuje trasy technické infrastruktury;
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je řešení v souladu - respektuje sídelní ráz;
- s požadavky na ochranu přírodních hodnot je změna územního plánu v souladu - řešení nekoliduje s prvky územních systémů ekologické stability;
- stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie.

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

Změna č. 7 ÚPO Hosín je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky 501.

Změna č. 7 ÚPO Hosín byla zpracována a projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188 odst. (4)) a s §§ 171 až 174 správního řádu.

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

#### **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. 7 ÚPO Hosín je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zejména 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**

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Při řešení změny územního plánu nedochází k narušení vyváženého vztahu a podmínek udržitelného rozvoje území. Z těchto důvodů nebylo vyhodnocení zpracováno.

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

Na základě projednávání zadání a následně společného jednání o Změně č. 7 ÚPO Hosín nebylo krajským úřadem požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Ve stanovisku krajského úřadu nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Změna č. 7 ÚPO Hosín zpracována je 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 přílohách v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce. V zadání Změny č. 7 ÚPO Hosín nebylo požadováno variantní řešení.



## k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navrhovaná změna nemění koncepci původního územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavků pořizovatele na provedení změny (zadání) a výsledků veřejnoprávního projednání Zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

**Lokalita č. 1** - se nachází severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu funkčního využití z plochy pro občanské vybavení na plochu smíšenou výrobní. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je vhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z plochy smíšené výrobní nebude zatěžovat okolní zástavbu.

**Lokalita č. 2** - návrh plochy smíšené výrobní - severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je vhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z plochy smíšené výrobní nebude zatěžovat okolní zástavbu.

**Lokalita č. 3** - se nachází východním směrem od letiště Hosín, k. ú. Hosín. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu funkčního využití z plochy pro občanské vybavení na plochu smíšenou výrobní. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603. 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.

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

Způsob využití území je členěno na zastavěné a zastavitelné a dále na nezastavitelné. Navrhované rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, jsou přiřazeny jejich charakteristiky a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jež jsou stanoveny jako závazné.

V návrhové části jsou podrobně zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. 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 zástavy.

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 kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

**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.

### DRUH PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V zastavěném a zastavitelném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přílehlající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách.

*Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.*

### CEKLOVÁ 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 v ÚP 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 umístění staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. 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 ve správním území obce Hosín**

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, vyplívají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmetální 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.

#### Mezi silné stránky Rozboru udržitelného rozvoje v území patří:

- celková kvalita ovzduší, která není zhoršena vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví
- kvalitní dopravní napojení (silnice I. třídy, železnice)
- existence městské hromadné dopravy
- výborná dostupnost obce s rozšířenou působností
- existence základní technické infrastruktury (plynifikace, vodovod a kanalizace)
- plynifikace obce
- dlouhodobý růst počtu obyvatel
- dobrá věková struktura obyvatelstva
- vysoká intenzita bytové výstavby
- existence základní školy
- existence zdravotního střediska
- dostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost
- dostatek zastavitelných ploch pro bydlení
- dostatek zastavitelných ploch pro výrobu

#### Mezi slabé stránky Rozboru udržitelného rozvoje v území patří:

- vysoký podíl zaměstnanosti v priméru (zemědělství, lesnictví)

Vyváženost rozboru udržitelného rozvoje území ve správním území obce Hosín je dobrá. Mezi výpis příležitostí patří zdravotní zařízení, naopak mezi výpis hrozeb patří výskyt ekologických zátěží, narušení tradiční struktury obce vzhledem k předdimenzování zastavitelných ploch pro bydlení.

## **ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Změna č. 7 ÚPO Hosín nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury, protože jsou situovány v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Koncepce dopravní infrastruktury se Změnou č. 7 ÚPO Hosín

nemění. Napojení nově navržených lokalit na silniční síť musí být řešeno pomocí komunikací nižších tříd. Lokalita č. 3 bude napojena na stávající silnici II/603. Pokud bude v řešených lokalitách umístěno více staveb, navrhuje se řešení využívající jeden sjezd z hlediska bezpečnosti provozu na základě §10 zákona 13/97 sb. dle ČSN 736110 včetně rozhledových poměrů. Na plochách řešených změnou musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. Pro lokality bude dodržen § 20 a § 22 vyhl. 501/2006.

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ**

Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod. Odpadní vody pro nové zastavitelné plochy budou řešeny oddílnou kanalizací, tj. splaškové vody kanalizací na veřejnou kanalizační síť napojenou na kanalizační ČOV, dešťové vody budou řešeny na pozemcích jednotlivých stavebníků a to přednostně zasakováním v kombinaci s akumulací pro případné další využití.

### **ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ**

Změnou č.7 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení. Plochy budou napojeny na stávající rozvody nízkého napětí elektrické energie. Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu.

## **ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Ve Změně č. 7 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Plochy řešené Změnou č. 7 ÚPO nejsou charakteru, který by vymezoval VPS.

## **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Změnou č. 7 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. 7 ÚPO Hosín nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

## **VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Změna č. 7 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**

### **VZDÁLENOT 50 OD OKRAJE LESA**

Leží v ní částečně lokality č. 1 a 2.

Ke stavbám a činnostem ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků, u nichž bude vyloučeno alternativní řešení, bude vždy vydáno závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona, které bude závazným stanoviskem pro rozhodnutí podle zvláštních předpisů.

### **OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ VN**

Do území řešeného změnou č. 7 zasahuje ochranné pásmo VN - lokalita č. 2 a 3.

Při rekonstrukci sítí nebo výstavbě nových tras vedení VN a TS je nutné soustředit liniové prvky krajiny tak, aby nedocházelo ke střetům způsobu využívání ploch (ochranná pásma jednotlivých zařízení, omezení činností nebo plánované výstavby apod.). Tento požadavek je nutno respektovat i u podzemních inženýrských sítí ve smyslu ČSN 73 6005. Při plánování nové výstavby, eventuálně při provádění různých stavebně montážních nebo zemních prací je nutné respektovat v prostoru stávajících i nově navrhovaných tras energetických vedení a zařízení jejich ochranná pásma. Uživatel území v blízkosti energetických venkovních vedení je omezován ve své činnosti ochrannými pásmy. Jsou dána novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1. 1. 2001.

### **OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE**

Do území řešeného změnou č. 3 zasahuje ochranné pásmo silnice II. třídy - lokalita č. 3.

### **OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU**

Do území řešeného změnou č. 7 zasahuje kanalizace včetně ochranného pásma - lokalita č. 3.

### **OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ:**

### **OCHRANNÉ PÁSMO PROVOZŇNÍCH PLOCH LETIŠTĚ**

Částečně v něm leží lokalita č. 2.

## **OCHRANNÉ PÁSMO S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM**

Leží v něm celé lokality č. 1,2 a 3.

## **OCHRANNÉ PÁSMO S OMEZENÍM STAVEB VZDUŠNÝCH VEDENÍ VN A VVN**

Leží v něm celé lokality č. 1,2 a 3.

## **OCHRANNÉ PÁSMO PROTI NEBEZPEČNÝM A KLAMAVÝM SVĚTLŮM**

Leží v něm celé lokality č. 1,2 a 3.

## **OCHRANNÁ PÁSMATA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ**

Celé řešené území se nachází v OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice. Ve vymezeném území radiolokačního prostředí lze vydat územní rozhodnutí a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu stávající zástavby jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, zastoupeno VUSS Pardubice.

## **OSA VZLETOVÝCH A PŘIBLIŽOVACÍCH PROSTORŮ**

Prochází lokalitou č. 3.

V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech vzletových a přibližovacích prostorů, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat parametry těchto uvedených a definovaných ochranných pásem s výjimkou, že jsou v zákrytu za stávající stavbou (objektem) resp. terémem ochranná pásma již narušujícím.

## **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Část řešeného území lokality č. 3 zasahuje do interakčního prvku IP 844 a IP 161.

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

Změna č. 7 ÚPO Hosín přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce (rozšíření nabídky ploch smíšené výrobní). Vytvoření nových zastavitelných ploch pro podnikání v podobě plochy smíšené výrobní, přispěje k možnosti vytvoření nových pracovních příležitostí přímo v obci.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur obce
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití
- využití proluk a enkláv v zastavěném území obce
- ochrana krajiny
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území

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

Změnou č. 7 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**

## **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

### **ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE**

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 7 ÚPO Hosín, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

### **BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY**

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy. Příklad kódu BPEJ : 5.29.11 (5- klimatický region, 29- hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě, 11 - číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy).

## PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

HPJ 43	Hnědozemě luvické, luvizemě oglejené na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, ve spodině i těžší, bez skeletu nebo jen s příměsí, se sklonem k převlhčení
HPJ 46	Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
HPJ 47	Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření

### CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

### ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování Změny č. 7 ÚPO Hosín bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Vznikají požadavky na plochy smíšené výrobní a to z důvodu rozvoje hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice.

#### **Posouzení celkového zastavění navržených ploch původního ÚPO Hosín včetně platných změn 1 - 5 v poměru k plochám, které jsou již dnes zastavěny:**

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. Oproti některým jiným obcím má Hosín velmi příznivý předpoklad pro rozvoj i z důvodů zajištění nových pracovních příležitostí. Jedná se především o rozšíření ploch smíšených výrobních, (například: obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení ...).

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor zemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					Orná půda	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
1	Plocha smíšená výrobní	0,89	0	0,89	0	0,89	0	0,89	0	0	0
2	Plocha smíšená výrobní	0,57	0,57	0	0	0	0	0	0	0	0
		0,29	0,03	0,26	0	0,26	0	0	0,26	0	0
3	Plocha smíšená výrobní	12,35	0,46	11,89	8,05	3,84	0	0	11,89	0	0
<b>Plochy smíšené výrobní celkem</b>		14,10	1,06	13,04	8,05	4,99	0	0,89	12,15	0	0
Plochy smíšená výrobní celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0,57	0,57	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy smíšená výrobní celkem - zábor půdního fondu v ÚP		13,53	0,49	13,04	8,05	4,99	0	0,89	12,15	0	0
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		14,10	1,06	13,04	8,05	4,99	0	0,89	12,15	0	0
Celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0,57	0,57	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem - zábor kde byl již proveden		13,53	0,49	13,04	8,05	4,99	0	0,89	12,15	0	0



## Zdůvodnění

- Lokalita č. 1 Lokalita se nachází severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Lokalita se nachází na půdě s II. třídou ochrany. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu funkčního využití z plochy pro občanské vybavení na plochu smíšenou výrobní. Vyhodnocení záboru ZPF bylo již provedeno ve schváleném ÚPO.
- Lokalita č. 2 Návrh plochy smíšené výrobní - severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita č. 3 Lokalita se nachází východním směrem od letiště Hosín, k. ú. Hosín. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu funkčního využití z plochy pro občanské vybavení na plochu smíšenou výrobní. Vyhodnocení záboru ZPF bylo již provedeno ve schváleném ÚPO. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603. 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.

V návrhu byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

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

Ve Změně č. 7 ÚPO Hosín nedochází k záboru lesních pozemků.

Ve Změně č. 7 ÚPO Hosín jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

LOK. Č.	ZPŮSOB VYUŽITÍ	PARCELA ČÍSLO	DRUH POZEMKU
1	Plocha bydlení + veřejná prostranství	664/1	trvalý travní porost
2	Plocha smíšená výrobní	671/4, 671/5	Ostatní plocha, trvalý travní porost

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

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

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

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

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

Grafická část odůvodnění, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy skládající se z níže uvedených výkresů:

- |  |            |
|--|------------|
| 3. Koordinační výkres                          | 1 : 5 000  |
| 4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000  |
| 5. Výkres širších vztahů                       | 1 : 50 000 |