



ZMĚNA Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Hosín

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Květen 2024

Paré číslo: **1**

konečný návrh



.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	29. 05. 2024
Požizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 9 ÚPO Hosín vydal
OBECNÍ ÚŘAD HOSÍN	ZASTUPITELSTVO OBCE HOSÍN
Ing. arch. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

NÁVRH ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN.....	5
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	7
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.....	12
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	12
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona	12
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	13
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN	15
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	15
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	16
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	16
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	19
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	20
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	20
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	24
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	25
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	25
j) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 5) uvedenými ve vyhl. č. 500/2006 Sb., v příloze 7 části II. bod b)	25
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	25
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	30
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	30
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	30
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	35
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	38

OBEC HOSÍN

Zastupitelstvo obce Hosín, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. 2, písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

po provedeném řízení podle § 55b ve vazbě na §§ 52 až 53 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

Změnu č. 9 Územního plánu obce HOSÍN

(dále též jen „Změna č. 9 ÚPO Hosín“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Hosín č. 8/ZO-3/2024 formou opatření obecné povahy dne 9. 5. 2024 s účinností od 29. 5. 2024 ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. 2 a § 188 odst. 4 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

NÁVRH ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 9 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. Plocha Z9-1 bude i nadále z větší části využita pro výstavbu nízkopodlažní zástavby - rodinné domy. Změna spočívá ve zrušení navržené parcelace a ve zrušení pevně zakotvené místní obslužné komunikace. U části navazující na stávající plochu občanského vybavení je změněn způsob využití ze zastavitelné plochy bydlení na občanské vybavení, částečně na veřejné prostranství. Podél západní hranice řešené lokality je změněno využití na veřejné prostranství.

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 budou posíleny návrhem plochy občanského vybavení a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

Změnou č. 9 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. 9 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. 9 ÚPO HOSÍN

Pořadové číslo	Charakteristika jednotlivých požadavků
Z9-1	Plocha bydlení B + plocha občanského vybavení OV + plocha veřejných prostranství VP

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. 9 navazuje na urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Hosín, která zůstane zachována.

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

Změna č. 9 ÚPO Hosín ruší plochou Z9-1 navrženou parcelaci v zastavitelné ploše bydlení a ruší pevně zakotvenou místní obslužnou komunikaci v této ploše. U části navazující na stávající plochu občanského vybavení je změněn způsob využití ze zastavitelné plochy bydlení na občanské vybavení, částečně na veřejné prostranství. Podél západní hranice řešené lokality je změněno využití na veřejné prostranství.

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
Z9-1	<p>Plocha bydlení (B) + plocha občanského vybavení (OV) + plocha veřejných prostranství (VP) - jižní část sídla Hosín (pod hřištěm).</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace, plocha bydlení a nová plocha občanské vybavenosti z nově vybudované místní komunikace (prodloužení).</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - území se zvláštními zájmy Ministerstva obrany ČR, - ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice, - ochranné pásmo s výškovým omezením staveb, - ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru, - ochranné pásmo přechodové plochy, - území s archeologickými nálezy, - vzdálenost 30 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Změnou č. 9 ÚPO Hosín je vymezena plocha veřejných prostranství s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně.

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

SILNIČNÍ DOPRAVA

Nová plocha občanské vybavenosti a plocha bydlení Z9-1 budou dopravně obslouženy z nově vybudované místní komunikace (prodloužení). Přejezdová komunikace od kostela, až k ploše nové občanské vybavenosti a bydlení Z9-1, bude upravena za účelem vylepšení bezpečnosti a kapacity provozu. Vnitřní obslužná komunikace ZTV pro pozemek parc. č. 359/1 bude řešena jako zokruhovaná průjezdná komunikace, připojená ve dvou stanovených připojovacích místech, obousměrná, s parkovacími stáními. Připojení pouze jedním vjezdem je nepřípustné. Vnitřní obslužná komunikace ZTV pro pozemek parc. č. 357/2 bude řešena jako obousměrně průjezdná komunikace, připojená ve stanoveném připojovacím místě, s parkovacími stáními.

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

Odstavování a garážování vozidel pro rodinné domy bude řešeno výhradně na vlastním pozemku.

Parkování vozidel v obytné zóně, nebo zóně 30 bude odpovídat minimálně ČSN 736110 Z1.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod. V rámci přívodního vodovodního potrubí do lokality Z9-1 je nezbytné počítat s dostatečnou kapacitou pro lokalitu „Pod zahrádkami“. Celková kapacita vodovodu v obci byla posílena a navýšena.

Plocha Z9-1 bude napojena na ČOV v Českých Budějovicích. V ploše Z9-1 bude v severní části realizováno vedení výtlačného potrubí splaškové kanalizace budoucího připojení pozemku parc. č. 357/2, k.ú. Hosín, na splaškovou komunikaci v šířce 2 m. Dimenze a trasa splaškové kanalizace a vodovodu bude navržena s ohledem na možnost napojení sousední jihovýchodní lokality "Pod zahrádkami".

KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 9 ÚPO Hosín je vymezena v jižní části sídla Hosín plocha občanského vybavení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č. 9 jsou vymezeny v jižní části sídla Hosín plochy veřejných prostranství, v ploše občanského vybavení Z9-1 je umožněno realizovat veřejný prostor.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navrženém ve schváleném ÚPO Hosín nemá Změna č. 9 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. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti se Změnou č. 9 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. 9 ÚPO Hosín není dotčeno záplavovým územím.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 9 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 9 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 9 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území řešeném Změnou č. 9 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. 9 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy návrhu jsou označeny šrafou.

Definice použitých pojmů pro plochu Z9-1

Obecně

Podmínky využití území u stávajících ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami využití území umožňující změny současného stavu.

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

<p>nezbytné sejmout původní ornici;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.
<p>Výškové podmínky využití území</p>
<p>Výšková hladina zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 1,50 m.
<p>Použité pojmy</p>
<p>Drobná řemeslná a výrobní zařízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).
<p>Menší vodní plochy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.
<p>Průmyslová výroba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou.
<p>Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení):</p> <ul style="list-style-type: none"> - žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další); - splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení.
<p>Vedlejší samozásobitelské hospodářství</p> <ul style="list-style-type: none"> - doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (např. drůbež, králíci) pro vlastní potřebu.

Plochy bydlení (B)	Z9-1
<p>Hlavní využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - bydlení v rodinných domech 	
<p>Přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství; vestavěná občanská vybavenost, služby, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatežují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství, atp., max. 49 % funkčního využití domu), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. - technická infrastruktura, liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace; - garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku; - menší vodní plochy; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - veřejná prostranství; - sídelní zeleň včetně architektonických prvků parteru. 	
<p>Podmíněně přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - dvojdomy jsou umožněny pouze za podmínky, že budou realizovány jen v takovém počtu, aby nedošlo k větší hustotě zástavby než k té, která odpovídá maximálnímu celkovému počtu samostatných parcel, takovému, který odpovídá minimální průměrné velikosti samostatné parcely 750 m². 	

Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u> - výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace; - průmyslová výroba a sklady; - mobilní domy; - odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, autobazary; - nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy; - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	max. 35 % Podíl zeleně na parcele min. 65 % .
Velikost stavebních parcel	min. 750 m² ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 35 %. Pro případ dvojdůmů platí velikost stavebních parcel min. 500 m² .
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<ul style="list-style-type: none"> - <u>v případě podkroví</u> (tvořené střešou sedlovou, polovalbovou, valbovou, s maximální nadezdívkou 1,5 m) a se sklonem více než 30° je maximální výška 10,5 m od stávajícího terénu (měřeno od nejnižšího místa styku obvodové stěny s původním terénem), max. však 1 nadzemní podlaží + podkroví, možnost podsklepení. - <u>v případě ploché střechy</u> (atiky ploché střechy) je maximální výška 9,5 m od stávajícího terénu (měřeno od nejnižšího místa styku obvodové stěny s původním terénem), max. však 1 nadzemní podlaží + ustupující 2. podlaží, možnost podsklepení; (míra ustoupení alespoň o 30 % půdorysné plochy rodinného domu z JZ strany; do půdorysné plochy se nezapočítávají přístavěné garáže, přístřešky, zastřešení teras ani pergoly). - <u>v případě pultové střechy</u> (atiky pultové střechy) je maximální výška 8,5 m od stávajícího terénu (měřeno od nejnižšího místa styku obvodové stěny s původním terénem), max. však 1 nadzemní podlaží + ustupující 2. podlaží, možnost podsklepení; (v případě ustoupení 2. NP alespoň o 30 % půdorysné plochy rodinného domu z JZ strany lze připustit výšku 9,5 m; do půdorysné plochy se nezapočítávají přístavěné garáže, přístřešky, zastřešení teras ani

	pergoly).
--	-----------

Plochy občanského vybavení (OV)		Z9-1
Hlavní využití		
<ul style="list-style-type: none"> - občanské vybavení, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel 		
Přípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> - pozemky a stavby pro mateřskou školu, základní školu, obecní úřad nebo knihovnu a související zařízení; - stavby doplňkové ke stavbám hlavním, jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch; - technická infrastruktura, liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace; - garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku; - menší vodní plochy; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - veřejná prostranství a veřejný prostor; - sídelní zeleň včetně architektonických prvků parteru. 		
Nepřípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; - na pozemku (těchto parcelách) nelze vybudovat objekty jiné, zejména takové, jež by nepřípustně rušily obyvatele rodinných domů. 		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Intenzita využití stavebního pozemku	neomezená (100 %)	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	přízemí s možností využití podkroví a částečně zapuštěného technického podlaží vyplývající ze svažitého terénu	

Plochy veřejných prostranství (VP)		Z9-1
Hlavní využití		
<ul style="list-style-type: none"> - veřejný prostor s prostorotvornou funkcí, s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně 		
Přípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> - travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně); - plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku; - odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky); - hřiště do 200 m²; - technická infrastruktura, liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace; - menší vodní plochy; 		

- obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury;
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- sídelní zeleň včetně architektonických prvků parteru.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;
nepřípustné je zejména:
- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení - vyjma oplocení hřišť);
- objekty pro bydlení;
- mobilní domy;
- stavby pro výrobu a skladování;
- parkovací a odstavná stání;
- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

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.

UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného změnou zasahuje vzdálenost 30 m od okraje lesa.

Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“.

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. 9 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. 9 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. 9 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 - 13

GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres základního členění území

1 : 5 000

2. Hlavní výkres

1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Předkládaný návrh Změny č. 9 ÚPO Hosín je výsledkem procesu projednávání Obsahu návrhu změny s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 9 ÚPO Hosín dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

- a. Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) stanoviska orgánu ochrany přírody a krajského úřadu, ze kterých nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚPO na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 94218/2021 ze dne 27. 8. 2021. Stanovisko krajského úřadu k doplněnému obsahu změny bylo vydáno pod č.j. KUJCK 6814/2022 ze dne 13. 1. 2022.
- b. O pořízení Změny č. 9 ÚPO Hosín zkráceným postupem podle § 55a a následujících dle stavebního zákona rozhodlo Zastupitelstvo obce Hosín svým usnesením č. 11/ZO-5/2021 ze dne 21. 9. 2021. Pověřeným zastupitelem ve věci pořízení změny č. 9 ÚPO Hosín je pan starosta Ing. Jan Říčanek. Zastupitelstvo obce na základě § 6 odstavce 6 písmene b, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, pověřilo pořizováním Změny č. 9 ÚPO Hosín Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem s oprávněnou osobou paní Ing. arch. Jindřišku Kupcovou vlastníci osvědčení ke způsobilosti pořizování.
- c. Projektantem Změny č. 9 ÚPO Hosín je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 279.
- d. Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst. 1 zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 9 ÚPO Hosín.
- e. Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 9 ÚPO Hosín bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 7. 7. 2022. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 9 ÚPO Hosín se konalo dne 16. 8. 2022 ve 14:00 v budově obecního úřadu v Hosíně. Stanoviska a námítky obdržené při veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Bylo obdrženo 8 stanovisek, 3 připomínky. Stanoviska a připomínky byly souhlasné. Byla obdržena 2 námítky. Jedné námitce se vyhovělo a druhé námitce se vyhovělo částečně. Úprava dokumentace byla podstatnou úpravou a bylo nutné veřejné projednání zopakovat.
- f. Na základě vypořádání stanovisek, připomínek a námitek zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 9 ÚPO Hosín pro opakované veřejné projednání.
- g. Oznámení o konání **opakovaného veřejného projednání** návrhu opatření obecné povahy Změny č. 9 ÚPO Hosín bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 15. 1. 2024. Opakované veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 9 ÚPO Hosín se konalo dne 15. 2. 2024 ve 14:00 v budově obecního úřadu v Hosíně. Stanoviska a námítky obdržené při opakovaném veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Bylo obdrženo 7 stanovisek, 2 připomínky. Stanoviska a připomínky byly souhlasné. Byla obdržena 1 námitka, které nebylo vyhověno.
- h. Dokumentace byla následně předána k **posouzení Krajskému úřadu** – Jihočeský kraj, odbor územního plánování a stavebního řádu. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 23. 4. 2024 pod č.j. KUJCK 52519/2024.
- i. O **vydání** Změny č. 9 ÚPO Hosín rozhodlo zastupitelstvo obce Hosín dne 9. 5. 2024 pod usnesením č. 8/ZO-3/2024.
- j. Dne 13. 5. 2024 byla vyvěšena vyhláška oznamující ve smyslu § 5 odst. 1 a 2 a § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, platném znění, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpis (dále též stavební zákon), v souladu s ustanovením § 172 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), že usnesením zastupitelstva obce Hosín byla vydána Změna měny č. 9 ÚPO Hosín formou opatření obecné povahy. Nabytí právní moci je 15. dnem od vyvěšení vyhlášky na úřední desce, tj. dne 29. 5. 2024.

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

Obec v systému osídlení

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedochází ke změnám.

Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedochází ke změnám.

Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedochází ke změnám.

Návrh Změny č. 9 ÚPO Hosín je koordinován s územními plány sousedních obcí, popř. se změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES.

Veškeré požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území jsou zobrazeny ve Výkresu širších vztahů.

Z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 9 ÚPO Hosín žádný negativní dopad.

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

GYHODNOCENÍ 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. 9 ÚPO Hosín vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování urbanistické struktury území jsou vymezeny plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a jsou pro ně stanoveny takové podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Návrhem nedochází k novému záboru zemědělské půdy. 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. Změnou jsou zohledněny potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu, vymezením plochy pro mateřskou a základní školu, obecní úřad, knihovnu je zajištěna kvalita života obyvatel obce. Dále jsou změnou splněny nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství.

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 z Prahy do Rakouska a na IV. TŽK.

Úkoly pro územní plánování:

Vytvářet územní podmínky pro napojení na dálnici D3 a na IV. tranzitní železniční koridor.

Úkoly stanovené pro rozvojovou oblast České Budějovice jsou ve Změně č. 9 ÚPO Hosín zohledněny.

OS6: Rozvojová osa Praha - Benešov - Tábor - České Budějovice - hranice ČR/Rakousko (- Linz)

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D3 a jejím připravovaným úsekem na území Středočeského kraje a dále pokračováním na hranice ČR/Rakousko (- Linz), železniční tratí Praha - Benešov u Prahy - Tábor - Veselí

nad Lužnicí - České Budějovice - hranice ČR/Rakousko (- Linz) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Změna č. 9 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

Specifické oblasti - viz kap. 4 APÚR

SOB9: Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu

Správní území obce Hosín se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Změna č. 9 ÚPO Hosín rozvojovou oblast SOB9 respektuje.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury - viz kap. 5 APÚR

ŽD10

Důvody vymezení:

Zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Součást TEN-T. Koridor je součástí IV. TŽK. Jedná se o modernizovanou trať Praha - Benešov - Veselí nad Lužnicí - České Budějovice a nový koridor kapacitní trati České Budějovice - Horní Dvořiště - hranice ČR/Rakousko (- Linz).

Záměr se Změny č. 9 ÚPO Hosín nedotýká.

SD3: D3 úseky Praha - Tábor - Dolní Třebonín - Kaplice - Dolní Dvořiště - hranice ČR/Rakousko (- Linz)

Důvody vymezení:

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

Záměr se Změny č. 9 ÚPO Hosín nedotýká.

VD3: Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třebenice - České Budějovice

Důvody vymezení:

Zabezpečování parametrů vodních cest dopravně významných využívaných jako součásti vnitrozemské vodní dopravy a pro rekreační plavbu.

Záměr se Změny č. 9 ÚPO Hosín nedotýká.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů- viz kap. 6 APÚR

E20: Koridory pro dvojité vedení 400 kV Kočín - Dasný

Důvody vymezení:

Koridory vedení a plochy elektrických stanic umožňující navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zajištění spotřeby spolehlivosti v oblasti jižní Moravy.

Záměr se po upřesnění v AZÚR Změny č. 9 ÚPO Hosín nedotýká.

Řešení Změny č. 9 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. 9 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. 9 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. 9 ÚPO Hosín navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizované plochy. Změna zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění soudržnosti obyvatel. Navržená plocha občanského vybavení a veřejného prostranství vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj, tzn. vytváří územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel.

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. 9 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.

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. 9 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

Vymezení ploch a koridorů pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti zásobování vodou

V44 ČOV České Budějovice

Jedná se o rozšíření stávající čistírny odpadních vod, na níž jsou odváděny odpadní vody z obcí v okolí Českých Budějovic. Navrhuje se také napojení obce Hosín a do ČOV České Budějovice budou svedeny odpadní vody z vymezené plochy Z9-1.

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

Ep7 VTL plynovod Ševětín - Hosín

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

Území řešené Změnou č. 9 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. 9 do vymezeného systému ekologické stability nezasahuje.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - viz kap. e) AZÚR

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí řešeného území jsou Změnou č. 9 ÚPO Hosín respektovány. Návrhové plochy jsou situovány mimo I. ochranu ZPF, zároveň jsou vymezeny v návaznosti na již urbanizované území. Změna respektuje vodohospodářské zájmy.

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. 9 ÚPO Hosín je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Na území řešeném změnou č. 9 je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 19 - Vltavo-hlubocká.

Změna č. 9 ÚPO Hosín svou koncepcí i stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití naplňuje principy stanovené pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti.

Na území řešeném změnou č. 9 je dále dle ÚSK JČK vymezen krajinný typ:

- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)

Změna zohledňuje celkový charakter sídel a navazuje na jejich historický vývoj.

Změna č. 9 ÚPO Hosín je s krajinnými typy v souladu.

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. 9 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, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚPO Hosín.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 9 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. 9 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 osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

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

Během veřejného projednání návrhu změny č. 9 ÚPO Hosín byla uplatněna dále uvedená stanoviska dotčených orgánů s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele – viz tabulka pod textem:

Číslo / dotčený orgán	Způsob vypořádání
Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro úpravu návrhu
01/ Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu SS II, Mánesova 3, Č.B Neuplatňuje žádné požadavky	--
02/ Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce energet., Na Františku 32. 110 15 Praha 1 Souhlasí bez připomínek	--
03/ Ministerstvo dopravy, ODP, mezin. vztahů a ŽP, nábf. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1 Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích – souhlasí Z hlediska drážní dopravy – souhlasí Z hlediska letecké dopravy – souhlasí za podmínek: do návrhu změny požadují zanechat informaci ohledně ochranného pásma proti nebezpečným a klamavým světlům pro veřejné vnitrostátní letiště Hosín a požadují respektovat OP letiště Hosín v plném rozsahu Z hlediska vodní dopravy - souhlasí	--
04/ Ministerstvo obrany, VUSS Pardubice, Teplého 1899/C, 530 02 Pardubice Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - LK TRA – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ust. §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolování nových těžebních prostorů (dle ustanovení §	Požadavky budou zpracovány do textové části.

<p>175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.</p> <p>- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb, podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., III. třídy - výstavba, rekonstrukce a opravy železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.</p> <p>kteřý požadujeme zpracovat do grafické části pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V textové části ÚPD je toto vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.</p>	
<p>06/ Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví</p> <p>§ 45i – souhlasné stanovisko</p> <p>Nemůže mít významný vliv na EVL a PO, NATURA 2000</p> <p>Souhlasí i z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</p> <p>ZPF – uděluje souhlas</p>	--
<p>09/ Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, České Budějovice</p> <p>Souhlasné stanovisko</p>	--
<p>11/ Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímského 11</p> <p>Souhlasné stanovisko</p>	--
<p>16/ Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí</p> <p><u>Vodní hospodářství</u> – souhlasí bez připomínek za předpokladu napojení navržených ploch pro bydlená a občanského vybavení na veřejný vodovod a kanalizaci zakončenou</p>	--

<p>centrální ČOV.</p> <p><u>Ochrana přírody a krajiny</u> – bez připomínek</p> <p><u>ZPF</u> – uplatňuje krajský úřad</p> <p><u>Lesní hospodářství</u> – záměr se nedotýká zájmů hájených zákonem o lesích</p> <p><u>Ochrana ovzduší</u> – dotčeným orgánem je krajský úřad</p> <p><u>Nakládání s odpady</u> – bez připomínek</p>	
---	--

Během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 9 ÚPO Hosín byla uplatněna dále uvedená stanoviska dotčených orgánů s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele – viz tabulka pod textem:

Číslo / dotčený orgán	Způsob vypořádání
Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro úpravu návrhu
<p>02/ Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce energet., Na Františku 32, 110 15 Praha 1</p> <p>Souhlasí bez připomínek</p>	--
<p>03/ Ministerstvo dopravy, ODP, mezin. vztahů a ŽP, nábf. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1</p> <p>Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích souhlasí</p> <p>Z hlediska drážní dopravy souhlasí</p> <p>Z hlediska letecké dopravy požadují aktualizovat ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Hosín a respektovat je v plném rozsahu</p> <p>Z hlediska vodní dopravy souhlasí</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>Respektovat Do koordinačního výkresu budou zpracována aktuální ochranná pásma vnitrostátního letiště Hosín</p> <p>--</p>
<p>04/ Ministerstvo obrany, VUSS Pardubice, Teplého 1899/C, 530 02 Pardubice</p> <p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:</p> <p>- OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a. 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, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu s následující textovou poznámkou: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. V textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.</p> <p>Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:</p> <p>- LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých</p>	<p>Respektovat</p> <p>Do koordinačního výkresu do legendy bude doplněn text:</p> <p>Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.</p> <p>Do koordinačního výkresu bude zpracováno území Ministerstva obrany – LK TRA (jev ÚAP - 102a).</p>

<p>a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do grafické části - koordinačního výkresu. V textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.</p> <p>- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu s následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>V textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.</p>	
<p>06/ Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ZPF – uděluje souhlas</p>	<p>--</p>
<p>09/ Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, České Budějovice Se souhlasí</p>	<p>--</p>
<p>16/ Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí</p>	

<p><u>Vodní hospodářství</u> – souhlasí bez připomínek za předpokladu napojení navržených ploch pro bydlená a občanského vybavení na veřejný vodovod a kanalizaci zakončenou centrální ČOV.</p> <p><u>Ochrana přírody a krajiny</u> – nutno do budoucna počítat s ochranou významných krajinných prvků a dřevin rostoucí mimo les</p> <p><u>ZPF</u> – uplatňuje krajský úřad</p> <p><u>Lesní hospodářství</u> – Zpracování změny územního plánu ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění.</p> <p>Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.</p> <p>(Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích § 14 - zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které, dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“).</p> <p>musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon</p> <p><u>Ochrana ovzduší</u> – dotčeným orgánem je krajský úřad</p> <p><u>Nakládání s odpady</u> – bez připomínek</p>	<p>--</p> <p>Konstatování Bez požadavku na úpravu dokumentace</p> <p>--</p> <p>Respektovat V koordinačním výkrese bude nahrazena vzdálenost od kraje lesa 30 m. V textové části bude vložen text: „Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umístovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umístováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára““.</p> <p>--</p> <p>--</p>
<p>32/ Státní pozemkový úřad, Rudolfovska 80, 37113 České Budějovice Souhlasí</p>	<p>--</p>

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 a vymezení nových lokalit

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

Stanovisko KÚ nemuselo být vydáno, nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivu SEA.

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

Nebylo vydáváno stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

j) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 5) uvedenými ve vyhl. č. 500/2006 Sb., v příloze 7 části II. bod b)

Změna č. 9 ÚPO Hosín respektuje schválené zadání a pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Předmětem změny dle zadání bylo kromě zrušení navržené parcelace a zrušení pevně zakotvené místní obslužné komunikace v lokalitě Pod hřištěm v jižní části sídla Hosín také navýšení zastavěnosti a tím umožnění výstavby 1 rodinného domu u stávající plochy bydlení č. 38 na parc. č. 364/2 a 364/6, k.ú. Hosín. Jelikož lokalita Z9-1 vyžadovala další úpravy návrhu dle uplatněných námitek v rámci veřejného projednání a nutnost opakovat veřejné projednání, bylo z časových důvodů požádáno vlastníkem předmětných pozemků ve stávající ploše bydlení č. 38 o rozdělení změny č. 9 na dvě dílčí změny. Změna č. 9 proto v tomto stupni řeší již pouze lokalitu Pod hřištěm.

Změna je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání Změny č. 9 ÚPO Hosín, neboť respektuje APÚR, AZÚR, ctí požadavky vyplývající z ÚAP, prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury, ochraňuje a rozvíjí existující hodnoty území a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V zadání Změny č. 9 ÚPO Hosín nebylo požadováno variantní řešení.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem pořízení Změny č. 9 ÚPO Hosín je podaná žádost o změnu územního plánu obce pro možnost rozšíření ploch občanského vybavení a pro zrušení navržené parcelace a pevně zakotvené místní obslužné komunikace v zastavitelné ploše bydlení v jižní části sídla Hosín. Plocha byla z důvodu svého rozsahu doplněna o plochy veřejných prostranství, které jsou vymezeny jako součást koncepce zastavitelné plochy bydlení. Vhodnost požadavků byla prověřena a projednána. Požadavky byly hodnoceny především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území a s hodnotami v území.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 9 ÚPO Hosín nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z konkrétního požadavku investora na provedení změny a ze zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci rozvoje území.

ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce sídla, jakožto celku, je respektována. Změna č. 9 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 bydlení a občanského vybavení s cílem vytvořit komplexní zónu s rozmanitým využitím.

ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z9-1 - plocha bydlení (B) + plocha občanského vybavení (OV) + plocha veřejných prostranství (VP) - nachází se v jižní části sídla Hosín. Lokalita je situována v návaznosti na zastavitelnou plochu bydlení. Navržená plocha leží v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná má republikový význam. Plocha občanského vybavení je určena pro mateřskou školu, základní školu, obecní úřad nebo knihovnu, jejichž potřeba souvisí s rozvojem bydlení v obci.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Změnou je zrušena pevně zakotvená místní obslužná komunikace v zastavitelné ploše bydlení Z9-1. Nová plocha občanské vybavenosti a plocha bydlení Z9-1 budou dopravně obslouženy z nově vybudované místní komunikace (prodloužení). Příjezdová komunikace od kostela, až k ploše nové občanské vybavenosti a bydlení Z9-1, bude upravena za účelem vylepšení bezpečnosti a kapacity provozu. Vnitřní obslužná komunikace ZTV pro pozemek parc. č. 359/1 bude řešena jako zokruhovaná průjezdná komunikace, připojená ve dvou stanovených připojovacích místech, obousměrná, s parkovacími stáními. Připojení pouze jedním vjezdem je nepřijatelné. Vnitřní obslužná komunikace ZTV pro pozemek parc. č. 357/2 bude řešena jako obousměrně průjezdná komunikace, připojená ve stanoveném připojovacím místě, s parkovacími stáními.

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. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

Odůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod. V rámci přívodního vodovodního potrubí do lokality Z9-1 je nezbytné počítat s dostatečnou kapacitou pro lokalitu „Pod zahrádkami“. Celková kapacita vodovodu v obci byla posílena a navýšena dohodou obce Hosín a Jihočeského vodárenského svazu (společné financování posílení vodovodu).

Plocha Z9-1 bude napojena na ČOV v Českých Budějovicích. V ploše Z9-1 bude v severní části realizováno vedení výtlačného potrubí splaškové kanalizace budoucího připojení pozemku parc. č. 357/2, k.ú. Hosín, na splaškovou komunikaci v šířce 2 m. Dimenze a trasa splaškové kanalizace a vodovodu bude navržena s ohledem na možnost napojení sousední jihovýchodní lokality "Pod zahrádkami". Dešťové vody musí být likvidovány v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona.

Změnou č. 9 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 byly navrženy podmínky pro využití ploch bydlení, ploch občanského vybavení a veřejných prostranství, 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 nepřijatelného 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.

PODMÍNKY STANOVENÉ ZMĚNOU ÚPO:

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 přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů v nezastavěném území.

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.

Intenzita využití stavebního pozemku

Změnou je definována intenzita využití stavebního pozemku. K podmínkám dodržení maximální intenzity využití bylo přistoupeno především z důvodu 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 změnou regulována maximální intenzita využití stavebního pozemku, která byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, vzdálenosti odstavu budov a praktických zkušeností z již realizované zástavby.

Velikost stavebních parcel

Navržené velikosti stavebních parcel jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem 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 využitím území.

Územním plánem je regulována výšková hladina zástavby jak nové, tak i současné (zohlednění při stavebních úpravách). K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Z urbanistického hlediska je vhodné zachovat výškovou hladinu, která převažuje v jednotlivých částech sídel. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu v počtu nadzemních podlaží s možností využití podkroví. U všech objektů je z důvodu rozdílných konstrukčních výšek stanovena kromě počtu nadzemních podlaží i výška zástavby v metrech.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem je zachování urbanistické struktury, tedy půdorysu, parcelace, hmotové struktury i architektonických prvků. Rovněž je snaha o vznik nových urbanistických a architektonických hodnot v sídlech, avšak nikoli na úkor hodnot starých, nýbrž vedle nich a v jejich souladu. Nevhodné přestavby a novostavby bez možnosti jejich začlenění do obrazu venkovského prostředí nikterak nerozvíjí stávající zástavbu, naopak přináší narušení vytvořené půdorysné struktury, včetně nežádoucí disharmonie stavebních forem a nežádoucího narušení dálkových panoramatických pohledů vyznačujících se harmonickým působením původně uceleného architektonického útvaru.

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), které jsou ve správním území obce Hosín vyváženy a všechny tři pilíře jsou hodnoceny kladně.

Vliv Změny č. 9 ÚPO Hosín na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:

- změna je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území,
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - prvky ÚSES,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány,
- jsou stanoveny podmínky pro využití navržené plochy bydlení, občanského vybavení a plochy veřejných prostranství s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Vliv Změny č. 9 ÚPO Hosín na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:

- změna umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit a zvyšuje možnosti pracovních příležitostí,
- řešené území bude i v budoucnu těžit z blízkosti statutárního města České Budějovice.

Vliv Změny č. 9 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,
- změna vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, které umožňuje širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce,
- zlepšením věkové struktury obyvatel vymezením dostatečného množství nových ploch pro bydlení (přírůstkem nových stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru),
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajícího významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 9 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, změnou nedochází k novému záboru zemědělské půdy, plocha již byla z hlediska záboru zemědělského půdního fondu vyhodnocena v platné ÚPD. Změna vytváří dostatečné předpoklady pro stabilizaci obyvatel.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 9 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. 9 ÚPO Hosín nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 9 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

Ve Změně č. 9 ÚPO Hosín jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

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

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a. 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.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávající nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území je možné umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

OCHRANNÁ PÁSMATA LETECKÝCH STAVEB

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

Ochranná pásma letišť:

Ochranná pásma 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. V řešeném území se nachází ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru a ochranné pásmo přechodové plochy.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy.

Při jakýchkoliv zásazích do terénu je třeba respektovat §§ 21 - 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník je povinen záměr stavební a jiné činnosti ohrožující archeologické movité a nemovité archeologické nálezy v jejich původním uložení oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci v předstihu před zahájením prací provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Na území řešeném změnou se nachází archeologická naleziště zařazená do kategorie ÚAN II., tj. území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 - 100 % (sem patří všechny sídelní útvary, území v těsné blízkosti ÚAN I. kat.). Ostatní území řešené ÚP patří na základě stavu poznání dle Státního archeologického seznamu ČR do kategorie III., tj. území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50 %.

UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného změnou zasahuje vzdálenost 30 m od okraje lesa.

Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“.

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

Změna č. 9 ÚPO Hosín přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Navržená plocha leží v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná má republikový význam. Plocha občanského vybavení je určena pro mateřskou a základní školu, obecní úřad nebo knihovnu, jejichž potřeba souvisí s rozvojem bydlení 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. 9 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

Investice do půdy

V řešeném území obce Hosín jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Změnou č. 9 ÚPO nebudou ovlivněny hydrologické poměry.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

k.ú. Hosín

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY BYDLENÍ - B												
Z9-1	Plocha bydlení	2,68	0	2,68	0	0	0	-	-	-	-	-
Plochy bydlení - celkem		2,68	0	2,68	0	0	0					
B - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		2,68	0	2,68	0	0	0					
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV												
Z9-1	Plocha občanského vybavení	0,20	0	0,20	0	0	0	-	-	-	-	-
Plochy občanského vybavení - celkem		0,20	0	0,20	0	0	0					
OV – nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
OV - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,20	0	0,20	0	0	0					
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VP												
Z9-1	Plocha veřejných prostranství	0,09	0	0,09	0	0	0	-	-	-	-	-
Plochy veřejných prostranství - celkem		0,09	0	0,09	0	0	0					
VP - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
VP - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,09	0	0,09	0	0	0					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
ZÁBOR CELKEM		2,97	0	2,97	0	0	0					
Celkem nový zábor		0	0	0	0	0	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		2,97	0	2,97	0	0	0					

Navrhované záměry si vyžádají celkový zábor 2,97 ha zemědělského půdního fondu. Veškerý zábor byl proveden v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Nedochozí tedy k navýšení záboru zemědělského půdního fondu.

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné V uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území Hosín. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti platné ÚPD zvýrazněn žlutě. Všechny plochy jsou v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků a obce.

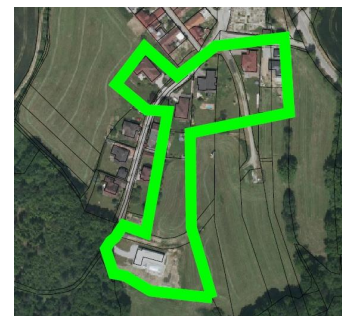
ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

Z9-1 - plocha bydlení (B) + plocha občanského vybavení (OV) + plocha veřejných prostranství (VP) - nachází se v jižní části sídla Hosín. Lokalita je situována v návaznosti na zastavitelnou plochu bydlení. Navržená plocha leží v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná má republikový význam.

Plocha občanského vybavení je určena pro mateřskou školu, základní školu, obecní úřad nebo knihovnu, jejichž potřeba souvisí s rozvojem bydlení v obci. Celá rozvojová plocha byla již vyhodnocena z hlediska záboru zemědělského půdního fondu, nachází se na zemědělské půdě s II. třídou ochrany a na nezemědělské půdě. U 90 % plochy lokality není změněno funkční využití a zůstává stejné - bydlení v rodinných domech. Vzhledem ke skutečnosti velkého nárůstu výstavby rodinných domů (viz obr.) se ukazuje jako nezbytné vymezit v obci nové plochy pro občanskou vybavenost, konkrétně plochu mateřské školky. Tato plocha občanské vybavenosti je navržena v místě odsouhlasené plochy pro bydlení a je pouze ve veřejném zájmu změna na plochu občanské vybavenosti.

Pro odůvodnění záměru dále uvádíme, že oproti schválenému ÚPO byla již zastavěna velká část navrženého území pro výstavbu.

Obr.: Nárůst výstavby rodinných domů v sídle Hosín



POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě měly být používány původní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

Ve Změně č. 9 ÚPO Hosín není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného změnou zasahuje vzdálenost 30 m od okraje lesa.

Stavby nových hlavních budov mimo stávající zástavbu musí být umísťovány 30 m od faktické hranice PUPFL, ostatní drobné stavby musí být umístěny 10 m od faktické hranice PUPFL, oplocení musí být umísťováno 5 m od faktické hranice PUPFL, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. V případě proluk a stávající zástavby bude v obou případech dodržena stávající „uliční čára“.

Č. PLOCHY	Katastrální území
Z9-1	Hosín

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Během veřejného projednání návrhu změny č. 9 ÚPO Hosín byly uplatněny 2 námitky s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele:

Námitka č. 1

Text námítky:

Námitka proti návrhu Změny č. 9 územního plánu obce Hosín z července 2022

Jsme vlastníci pozemků parc. č. 38/1, parc. č. 37/3, pozemku parc. č. 36/2, pozemku parc. č. 36/3, pozemku parc. č. 37/1, pozemku parc. č. 38/5, pozemku parc. č. 38/6 a pozemku parc. č. 1084, v katastrálním území Hosín v obci Hosín list vlastnictví a katastrální mapa jsou přílohou č. 2), dále jen území „Pod zahrádkami“. Ke zmíněným nemovitostem byl zpracován regulační plán oznámený dne 2.5.2022 veřejnou vyhláškou, která je přílohou č. 3 této námítky.

Jako vlastníci pozemků v lokalitě „Pod zahrádkami“ přímo navazujících na pozemek parc. č. 359/1, dále jen území „Pod hřištěm“, které je předmětem návrhu Změny č. 9 územního plánu, jsme dotčeni návrhem této změny v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění, a podáváme proti návrhu Změny č. 9 územního plánu obce Hosín z července 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání konaného dne 16.8.2022 níže uvedené následující námitky:

1. Návrh změny č. 9 územního plánu neupravuje zajištění přípravy pro budoucí napojení a zokruhování vodovodu mezi naším územím „Pod zahrádkami“ a územím „Pod hřištěm“.
2. Návrh změny č. 9 územního plánu neupravuje možnost napojení kanalizace z našeho území „Pod zahrádkami“ přes území „Pod hřištěm“.
3. Návrh Změny č. 9 v textové části na str. 7 v kapitole KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ uvádí: „Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobování nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod“. Tento popis však není v souladu s reálnou situací v obci, viz odůvodnění níže. Požadujeme tedy uvedení tohoto rozporu do souladu buď úpravou návrhu změn ÚP dle stanoviska JVS (příloha č. 4), nebo garancí obce, že i naše lokalita „Pod zahrádkami“ s plánovanou výstavbou 13 samostatně stojících rodinných domů nebude z hlediska zásobování vodou z veřejného vodovodu změnou územního plánu č. 9 negativně ovlivněna a kapacita zásobování vodou pro naši lokalitu „Pod zahrádkami“ je zajištěna.

Odůvodnění námítky:

1. Dne 23.6.2022 vydala obec Hosín stanovisko k regulačnímu plánu č.j. OUH/429/2022, kde v bodě 12) uvádí: „Vodovod – požadujeme v západní části v obou místech navazujících na sousední záměr přípravou pro budoucí napojení a zokruhování vodovodu.“ Tento požadavek ze strany obce však může být uspokojen pouze tehdy, bude-li i z lokality „Pod hřištěm“, která je předmětem navrhované Změny č. 9, zajištěna možnost napojení a zokruhování vodovodu s naší lokalitou „Pod zahrádkami“.
2. Dne 18. 1. 2022 zaslala obec Hosín své požadavky a připomínky k návrhu regulačního plánu, kde v bodě 17) uvádí: „Splašková kanalizace – primárně a funkčně řešit napojení na sousední ZTV Pod hřištěm, koordinovat napojení a kapacity s tímto projektem. Řešení pomocí čerpacích stanice pouze jako variantní (dočasné) řešení pro případ rychlejší výstavby.“ Tato připomínka byla v předloženém návrhu regulačního plánu naší lokality „Pod zahrádkami“ zpracována s tím, že až to bude možné, tak bude splašková i dešťová kanalizace napojena na sousední lokalitu „Pod hřištěm“ (str. 19 textové části návrhu regulačního plánu). Sousední lokalita „Pod hřištěm“ aktuálně prochází Změnou územního plánu č. 9, přičemž zde, obdobně jako v bodě jedna výše, není požadavek obce na území „Pod hřištěm“ upraven tak, aby mohl být oboustranně splněn dle připomínek obce.
3. Dne 29. 6. 2022 bylo v rámci společného jednání k regulačnímu plánu naší lokality „Pod zahrádkami“ stanoviskem JVS (které je přílohou č. 4) konstatováno, že: „se jeví část stávající technické infrastruktury pro zásobování obce Hosín vodou do budoucna jako nedostatečná. Do doby zahájení masivní výstavby je třeba tuto situaci ve spolupráci obce Hosín a Jihočeského vodárenského svazu vyřešit“. Je tedy zřejmé, že textová část návrhu Změny č. 9 není v souladu s reálnou situací v lokalitě.

Vyhodnocení námítky a odůvodnění:

1) Námitce se vyhovuje

Pro řešení území bude dle vyjádření ČEVAK zajištěno dostatečné množství vody. Řešení předpokládá obnovu vodovodu ve stávající trase HD – PE 110x6,6mm v délce 155,5 m.

Situaci řešení, včetně vyjádření ČEVAK jsou uvedeny v příloze tohoto vypořádání.

Celková kapacita vodovodu v obci byla posílena a navýšena dohodou obce Hosín a Jihočeského vodárenského svazu (společné financování posílení vodovodu).

Navržené řešení bude popsáno v textové části ÚP v kapitole - KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁN - KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

2) Námitce se vyhovuje částečně

V návrhu ÚP v textové části v kapitole - KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁN - KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ bude uvedeno, že dimenze a trasa splaškové kanalizace bude navržena s ohledem na možnost napojení sousední jihovýchodní lokality „Pod zahrádkami“.

Druhé části námitky na garanci obce, že nebude z hlediska zásobení vodou z veřejného vodovodu změnou ÚP negativně ovlivněna lokalita „Pod zahrádkami“ **se nevyhovuje**.

Prvním důvodem je, že úprava navržené plochy Změnou č.9. je velikostně shodná s plochou v platném ÚP Hosín. Druhým důvodem je, že není zcela jasné, ve kterém budoucím období budou obě plochy realizovány.

Třetím důvodem je, že územní plán neřeší smluvní vztahy budoucích investorů a developerů.

3) Námitce se vyhovuje

Posílení vodovodu viz bod 1)

Námitka č. 2

Text námitky:

Námitku podáváme proti Změně č. 9 Územního plánu obce Hosín, který byl veřejně projednáván dne 16.8.2022 v obci Hosín.

Námitku podáváme konkrétně proti ploše vedené jako Z9-1, kdy v návrhu změn č. 9 ÚPO Hosín odstavec b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot nesouhlasíme se znění citace: „U severozápadního cípu a u části podél západní hranice řešené lokality je změněno využití na veřejné prostranství.“

Podle výkresu základního členění území Změny č. 9 ÚPO Hosín se změna týká zejména účelu využití části našeho pozemku zapsaného na LV č. 155 č. 357/2, přičemž právě dotčená část je v současné době vedena platným ÚPO jako plocha k bydlení. Navrhovanou změnou dochází na výše uvedeném pozemku ke změně účelu pozemku na pozemek určený k veřejnému prostranství. Změnou využití části předmětného pozemku na veřejné prostranství z plochy pro bydlení, ta jak he navrženo, by došlo k znehodnocení předmětné části našeho pozemku.

Žádnou změnu využití našeho pozemku č. 357/2 s námi jako dotčenými vlastníky nikdo z Obecního úřadu Hosín neprojednal, nebyli jsme o ní včas informováni.

Celý náš pozemek č. 357/2 o výměře 19082 m² (orná půda) v současné době obhospodařuje Zemědělské družstvo Hosín a platné pachtovní smlouvy nebudeme ukončovat.

V současné době se na našem pozemku č. 357/2 nebude realizovat žádná výstavba, proto nesouhlasíme s tím, aby byl tento pozemek předmětem změny č. 9, a už vůbec nesouhlasíme s tím, aby došlo ke změně využití části jeho plochy na veřejné prostranství, neboť se nejedná o zastavitelné území a případné změny využití ploch na veřejné prostranství, by měly být realizovány pouze na pozemcích, které jsou nyní plánované jako zastavitelné území v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 o obecních požadavcích na využívání území.

Ani v nejbližší budoucnosti neuvažujeme o jiném využití našeho pozemku, než zemědělským účelům.

Vyhodnocení námitky a odůvodnění:

1) Námitce se vyhovuje částečně

Na základě dohodovacího jednání s vlastníky na obecním úřadě byla dohodnuta úprava grafické části tak, aby veřejné prostranství omezovalo navržené plochy k bydlení pouze v minimálním rozsahu stanoveném stavebním zákonem.

Vlastníkům byla vysvětlena situace, že z důvodu návaznosti na sousední lokalitu je nezbytné řešit i plochu čk. 357/2. Platný územní plán řešil návrh komunikací a rozparcelování. Lokalita byla rozparcelována jako celek včetně pozemku čk.357/2. Z důvodu vypuštění parcelace a navržených komunikací na sousedním pozemku musí být předmětem řešení i pozemek čk.357/2.

Námitce nebylo vyhověno zejména v požadavku na úplné vypuštění veřejného prostranství. Tento požadavek není v souladu s vyhláškou 501/2006,

§7 Plochy veřejných prostranství, odstavec 2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Námítce nebylo vyhověno ani v poslední části, kde vlastníci požadují vypuštění pozemků k výstavbě a požadují navrácení pozemku čk.357/2 k zemědělským účelům. Na společném jednání s vlastníky byl tento požadavek odvolán.

Během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 9 ÚPO Hosín byla uplatněna dále uvedená námítka s následujícím vypořádáním:

Námítka č. 1

Text námítky:

Námítka proti návrhu Změny č. 9 územního plánu obce Hosín z února 2024

Jsme vlastníci pozemků parc. č. 38/1, parc. č. 37/3, pozemku parc. č. 36/2, pozemku parc. č. 36/3, pozemku parc. č. 37/1, pozemku parc. č. 38/5, pozemku parc. č. 38/6 a pozemku parc. č. 1084 , v katastrálním území Hosín v obci Hosín (list vlastnictví a katastrální mapa jsou přílohou č. 2), dále jen území „Pod zahrádkami“.

Jako vlastníci pozemků v lokalitě „Pod zahrádkami“ přímo navazujících na pozemek parc. č. 359/1, dále jen území „Pod hřištěm“, které je předmětem návrhu Změny č. 9 územního plánu, jsme dotčeni návrhem této změny v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění, a podáváme proti návrhu Změny č. 9 územního plánu obce Hosín z února 2024 v zákonné lhůtě 7 dnů od opakovaného veřejného projednání konaného dne 15.02.2024 níže uvedené následující námítky:

1. V rámci opakovaného veřejného projednání jsme požádali o podrobnější informaci k navrhovanému řešení námi podané námítky č. 1, citujeme (viz str. 31 textové části Změny č. 9): „Pro řešení území bude dle vyjádření ČEVAK zajištěno dostatečné množství vody. Řešení předpokládá obnovu vodovodu ve stávající trase HO - PE 110x6,6mm v délce 155,5 m. Situace řešení včetně vyjádření ČEVAK jsou uvedeny v příloze tohoto vypořádání.“ Požadujeme předložení citovaného vyjádření ČEVAK. Dále požadujeme doplnit přesnou specifikaci polohy vodovodu v délce 155,5 m, který má být předmětem obnovy ve stávající trase, neboť dle předložené dokumentace nelze vyloučit ani potvrdit, že se tato obnova týká přímo našeho území „Pod zahrádkami“. Nebyly předloženy doklady, na které je v textové části odkazováno a jsou uváděny jako součást příloh. Nebylo předloženo ani grafické vyobrazení navrhovaných změn a tedy ani umožněno seznámení se s komplexním návrhem, na základě kterého by bylo možné zaujmout relevantní stanovisko dotčených osob.
2. Návrh Změny č. 9 v textové části na str. 7 v kapitole KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ uvádí: „Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod. Navrhuje se obnova vodovodu ve stávající trase HO - PE 110 x 6,6 mm v délce 155,5 m. Celková kapacita vodovodu v obci byla posílena a navýšena.“ Požadujeme výslovně uvést, že obnova vodovodu bude provedena tak, aby kapacitně obsloužila i naší lokalitu „Pod zahrádkami“, kde je v plánu výstavba 13 rodinných domů.

Odůvodnění námítky:

1. Na naše otázky, zda-li můžeme vidět vyjádření ČEVAK, které v rozporu s citací nebylo uvedeno v příloze a dále, zda-li nám může být upřesněno, kde se nachází zmíněný vodovod k obnově o délce 155,5 m, nám bylo projektantem Ing. arch. Jaroslavem Daňkem odpovězeno, že to neví, a že nám to sděleno nebude.
2. Dne 23. 6. 2022 vydala obec Hosín stanovisko č.j. OUH/429/2022, kde v bodě 12) uvádí: „Vodovod - požadujeme v západní části v obou místech navazujících na sousední záměr přípravu pro budoucí napojení a zokruhování vodovodu.“
Tento požadavek ze strany obce však může být uspokojen pouze tehdy, bude-li i z lokality „Pod hřištěm“, která je předmětem navrhované Změny č. 9, zajištěna možnost napojení a zokruhování vodovodu s naší lokalitou „Pod zahrádkami“. Na opakovaném veřejném projednání nám byla přislíbena úprava textové části dle zápisu z opakovaného veřejného projednání návrhu (viz příloha č. 4). Do dnešního dne nám však nebyly dodány žádné další dokumenty. Proto trváme na doplnění návrhu tak, aby umožňoval komplexní a transparentní posouzení navrhovaného řešení.

Vyhodnocení námítky:

1) Námítce se nevyhovuje

V textové části bude nahrazen text: „Pro řešené území bude dle vyjádření ČEVAK zajištěno dostatečné množství vody. Řešení předpokládá obnovu vodovodu ve stávající trase HO - PE 110x6,6mm v délce 155,5 m. Situace řešení včetně vyjádření ČEVAK jsou uvedeny v příloze tohoto vypořádání.“ textem: „**V rámci přírodního vodovodního potrubí do lokality Z9-1 počítat s dostatečnou kapacitou pro lokalitu „Pod zahrádkami“.**“

Odůvodnění:

Výrok o dostatečné kapacitě vody byl potvrzen i zástupci obce na opakovaném veřejném projednání.

Zajištění dostatečné kapacity vody pro řešené území bylo zajištěno v roce 2023 úpravou na vodárně „Borek“ a dále bude provedena rekonstrukce částí vodovodu na přírodní trase z Borku až k řešené lokalitě. Jednotlivé rekonstruované úseky se nenacházejí v řešeném území Změnou č. 9. ÚPO Hosín a **nejsou předmětem projednávané změny.**

Z tohoto důvodu nebudou v dokumentaci ani popisovány.

Požadavky dle námítky na předložení citovaného vyjádření „ČEVAK“, přesnou specifikaci a grafické vyobrazení rekonstruovaných částí vodovodu nesouvisí přímo se změnou územního plánu a nebudou dále řešeny ani popisovány ve Změně č. 9 ÚPO Hosín.

Vzhledem k situaci, kdy bylo zmíněné stanovisko vydáno k jiné projektové dokumentaci a přímo nesouvisí s vyjádřením ke změně územního plánu č. 9, jsou tyto podklady spíše zavádějící.

2) Námítce se vyhovuje

Do textové části – vodohospodářské řešení bude vložen text: „V rámci přírodního vodovodního potrubí do lokality Z9-1 počítat s dostatečnou kapacitou pro lokalitu „Pod zahrádkami“.

Odůvodnění:

Na základě zjištěných skutečností o kapacitě vodovodního řadu lze konstatovat, že kapacita přírodního potrubí je dostatečná i pro lokalitu „Pod zahrádkami“.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Během veřejného projednání návrhu změny č. 9 ÚPO Hosín byly uplatněny 3 připomínky. Uplatněné připomínky byly souhlasné, bez požadavků, na úpravu dokumentace.

Během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 9 ÚPO Hosín byly uplatněny 2 připomínky. Uplatněné připomínky byly souhlasné, bez požadavků, na úpravu dokumentace.

Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění změny ÚPO obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST	strany 15 - 38
GRAFICKÁ ČÁST	
3. Koordináční výkres	1 : 5 000
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

POUČENÍ:

Proti Změně č. 9 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. 9 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.

Údaje o vydané Změně č. 9 ÚPO Hosín a místech, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. 2 stavebního zákona uveřejněny na webových stránkách obce Hosín - www.hosin.cz.

.....
Ing. Jan Řičánek
starosta obce

.....
Ing. Roman Pávek
místostarosta obce

Opatření obecné povahy nabylo účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne: 29. 5. 2024.