



**ZMĚNA Č. 5
ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**

Hosín
TEXTOVÁ ČÁST

Květen 2014

Paré číslo: **1**

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|---|---|
| Datum nabytí účinnosti: | 13.5.2014 |
| Pořizovatel | Správní orgán, který Změnu č. 5 ÚPO Hosín vydal |
| Obec Hosín | |
| Ing. arch. Jindřiška Kupcová Oprávněná úřední osoba pořizovatele | Zastupitelstvo obce Hosín |
| Razítko a podpis: | Razítko a podpis: |

Zastupitelstvo obce Hosín příslušné podle ustanovení § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění novely č.350 zákona č.350 ze dne 19. září 2012., za použití ustanovení § 43 odst. 4. a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“), § 171 a následující zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů

vydává

ZMĚNU Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HOSÍN

(dále jen „Změna č.5 ÚPO Hosín“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Hosín ze dne 22.4.2014 jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 29.4.2014 s účinností od 13.5.2014 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, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb., je roven řešenému území změny vyznačenému v grafické a textové části v rozsahu 5 řešených bodů ve správním území obce.

Obsah

| | |
|--|----|
| ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 4 |
| a) vymezení zastavěného území | 4 |
| b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... | 4 |
| c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně..... | 4 |
| d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění..... | 5 |
| 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..... | 6 |
| 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 umístění 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)..... | 6 |
| g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | 10 |
| h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona..... | 10 |
| i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona..... | 10 |
| j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..... | 10 |
| ODŮVODNĚNÍ | 11 |
| a) postup pořízení a zpracování územního plánu | 11 |
| b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území..... | 11 |
| c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. 11 | |
| d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území..... | 12 |
| e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 12 |
| f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů..... | 12 |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí..... | 12 |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona..... | 12 |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly..... | 12 |
| j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)..... | 13 |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty..... | 13 |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch..... | 17 |
| m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 17 |
| n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa..... | 17 |
| o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách | 22 |
| p) vyhodnocení uplatněných připomínek..... | 22 |
| q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..... | 24 |

ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 5 ÚPO Hosín se zastavěné území rozšiřuje v lokalitě č. 2 (k.ú. Dobřejovice u Hosína) kde se jedná o doplnění zastavěného území plochy technické infrastruktury (ČOV).

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

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce zůstává zachována podle schváleného ÚPO, je doplněna o nové rozvojové plochy.

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

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

Vlivem navrhovaných změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Civilizační hodnoty v řešeném území změny č. 5 budou posíleny návrhem ploch pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, smíšené výrobní a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna řešením odkanalizování ploch řešeného území změny č. 5, dále jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF).

S návrhem Změny č. 5 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

V řešeném území Změny č. 5 ÚPO Hosín nejsou evidovány žádné nemovitě kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením nedojde ani k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturních hodnot v navazujícím území.

V území řešeném Změnou č. 5 ÚPO Hosín se nenacházejí žádné nemovitě kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb, či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 5 ÚPO HOSÍN

| Pořadové číslo | Označení jednotlivých lokalit |
|----------------|--|
| 1 | Návrh plochy smíšené výrobní - na jihovýchodním okraji správního území obce Hosín, k. ú. Hosín. |
| 2 | Návrh plochy občanského vybavení a stávající plocha technické infrastruktury (ČOV) - na západním okraji sídla Dobřejovice, k. ú. Dobřejovice u Hosína. |
| 3 | Návrh plochy bydlení a plochy veřejných prostranství - na jihovýchodním okraji sídla Hosín, k. ú. Hosín. |
| 4 | Návrh plochy smíšené výrobní - severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. |
| 5 | Návrh plochy občanského vybavení - severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. |

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

| Označení plochy | Charakteristika plochy |
|-----------------|--|
| SV 1 | Návrh plochy smíšené výrobní - na jihovýchodním okraji správního území obce Hosín navazující na zastavitelné plochy s předchozí ÚPD. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice II. tř. Limity využití území - ochranné pásmo silnice II. třídy, respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně, OP letiště (OP s výškovým omezením, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, OP vzletových a přiblížovacích prostorů), území s archeologickými nálezy, ochranná zóna nadregionálního biokoridoru a meliorační plochy. |
| OV 2 | Návrh plochy občanského vybavení - na západním okraji sídla Dobřejovice navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdy z místní komunikace. Limity využití území - el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma a kanalizační řad. |
| B 3 + VP 3 | Návrh plochy bydlení + veřejných prostranství na jihovýchodním okraji sídla Hosín navazující |

| Označení plochy | Charakteristika plochy |
|-----------------|--|
| | <p>na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u> - vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice III. třídy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně, OP letiště (OP s výškovým omezením, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, OP vzletových a přibližovacích prostorů), osa vzletových a přibližovacích prostorů, lokální biokoridor nefunkční, kanalizační řad, čerpací stanice a ochranné pásmo hřbitova.</p> |
| SV 4 | <p>Návrh plochy smíšené výrobní - severovýchodně od sídla Hosín navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u> - vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice III. třídy, respektovat zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity), kanalizační řad, OP letiště (OP s výškovým omezením, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, OP vzletových a přibližovacích prostorů).</p> |
| OV 5 | <p>Návrh plochy občanského vybavení - severovýchodně od sídla Hosín navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - z navazujícího zastavěného území.</p> <p><u>Limity využití území</u> - el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity), lokální biokoridor nefunkční, lokální biokoridor funkční, komunikační vedení, radioreléová trasa, OP letiště (OP s výškovým omezením, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, OP vzletových a přibližovacích prostorů, OP provozních ploch).</p> |

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován. Změna č. 5 ÚPO Hosín vymezuje novou sídelní zeď v navržené ploše veřejných prostranství. Tato plocha byla vymezena současně jako izolační zeď.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Změna č. 5 ÚPO Hosín nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury. Napojení nově navržených lokalit na silniční síť je navrženo řešeno připojením na komunikace nižších tříd zejména pak lok. SV 1 bude připojena na stávající silnici II/603. Pokud bude v řešených lokalitách umístováno více staveb, musí být v následujících řízeních navrženo řešení využívající jeden sjezd z hlediska bezpečnosti provozu. Pro lokality bude dodržen § 20 a § 22 vyhl. 501/2006.

DOPRAVA V KLIDU

Na ploše řešené změnou musí mít budovaný objekt svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Před zahájením výstavby budou vybudovány vodohospodářské sítě, tj. vodovod pro veřejnou potřebu a kanalizace napojená do ČOV. Napojení splaškové kanalizace lokality č.1 lze realizovat na tuto ČOV nebo na samostatnou ČOV řešenou v rámci navrhované plochy lokality č. 1. Dešťové vody budou řešeny odděleně, přednostně zasakováním na pozemcích jednotlivých stavebníků nebo akumulací srážkových vod pro další využití.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování plynem.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 5 ÚPO Hosín jsou navrženy plochy občanského vybavení. Jedná se o lokality č. 2 a č. 5.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ve změně č.5 ÚPO Hosín se navrhuje plocha veřejných prostranství v lokalitě č. 3.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 5 ÚPO Hosín nemění - zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO.

- 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. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

Část řešeného území lokality č. 3 zasahuje do nefunkčního lokálního biokoridoru a lokalita č. 5 zasahuje do funkčního lokálního biokoridoru. Ve vzdálenosti cca 5 m od těchto prvků ÚSES nesmí být umístována žádná výstavba včetně oplocení a zpevněných ploch. Biokoridor bude pro zfunkčnění osazen místně původními druhy keřů a stromů. V lokalitě č. 1 se nachází významný krajinný prvek (Roklina na Prostřední Babě), tento prvek zůstane ve stávající ploše smíšené nezastavěného území.

V souvislosti s návrhem Změny č. 5 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. 5 ÚPO Hosín není dotčeno záplavovým územím.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 5 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 5 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 5 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 5 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícími způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

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 nezbytné sejmout původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Výškové podmínky využití území

Výšková hladina zástavby

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

| Plochy bydlení - návrh | | B |
|---|---|----------|
| Hlavní využití | | |
| Bydlení. | | |
| Přípustné využití | | |
| Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň. | | |
| Podmíněně přípustné využití | | |
| Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. | | |
| Nepřípustné využití | | |
| Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). | | |
| Druh podmínek využití území | Podmínky pro výstavbu | |
| Podmínky pro plošné využití území | | |
| Celková zastavěnost plochy | maximálně 35% | |
| Minimální podíl zeleně na parcele | minimálně 65% | |
| Velikost stavebních pozemků | minimálně 700 m ² | |
| Podmínky pro výškové využití území | | |
| Výšková hladina zástavby | 1 nadzemní podlaží + podkroví (maximálně 9,5 m) | |

| Plochy občanského vybavení - návrh | | OV |
|--|-----------------------|-----------|
| Hlavní využití | | |
| Občanské vybavení. | | |
| Přípustné využití | | |
| Výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, bydlení, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství. | | |
| Podmíněně přípustné využití | | |
| Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. | | |
| Nepřípustné využití | | |
| Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady. | | |
| Druh podmínek využití území | Podmínky pro výstavbu | |

| | |
|---|---|
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Celková zastavěnost plochy | maximálně 45% (90% u sportovních ploch) |
| Velikost stavebních pozemků | minimálně 500 m ² |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | 2 nadzemní podlaží + podkroví(maximálně 12,5 m) |

| | |
|---|-----------|
| Plochy veřejných prostranství - návrh | VP |
| Hlavní využití | |
| Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně. | |
| Přípustné využití | |
| Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. | |
| Nepřípustné využití | |
| Jiné než hlavní a přípustné využití. | |

| | |
|--|---|
| Plochy smíšené výrobní - návrh | SV |
| Hlavní využití | |
| Výroba a skladování s komerčními účely. | |
| Přípustné využití | |
| Sklady a skladovací plochy, podnikatelská činnost, stavby pro zemědělství a zajištění zemědělské výroby, opravárenské služby, stavby výrobního zařízení, zahradnictví, administrativa, obchodní provozovny. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, veřejná zeleně, veřejná prostranství. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení; dále ojediněle ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb pro ubytování. | |
| Nepřípustné využití | |
| Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.). | |
| Druh podmínek využití území | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Celková zastavěnost plochy | maximálně 75% |
| Velikost stavebních pozemků | minimálně 1000 m ² |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (maximálně 11,5 m) |

| | |
|--|-----------|
| Plochy technické infrastruktury - stav | TI |
| Hlavní využití | |
| Technická infrastruktura. | |
| Přípustné využití | |
| Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, ČOV, elektřinu, plyn, spoje) bezprostředně související s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto způsobem využití. | |
| Nepřípustné využití | |
| Jiné než hlavní a přípustné využití. | |

| | |
|--|----------|
| Plochy lesní - stav | L |
| Hlavní využití | |
| Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s tímto způsobem využití. | |
| Přípustné využití | |
| Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále účelové komunikace naučné stezky, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za splnění podmínky, že nárůst | |

| |
|--|
| plochy nepřesáhne max. 20 % z prvotně zkolaudované plochy. |
| Nepřípustné využití |
| Jiné než hlavní a přípustné využití. |

| Plochy smíšené nezastavěného území - stav | SN |
|--|-----------|
| Hlavní využití | |
| Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území. | |
| Přípustné využití | |
| <p>Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.</p> <p>Na plochách zařazených mezi prvky ÚSES je přípustné současné využití a využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.</p> <p>Na plochách nezařazených mezi prvky ÚSES je navíc přípustné umísťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd.), přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb, zřizování vodních nádrží, ostatní dopravní a technickou infrastrukturu. Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. Na plochách nezařazených do systému ÚSES je rovněž možné realizovat výstavbu účelových komunikací, polních cest, technické infrastruktury, zřizování menších vodních ploch, zalesnění.</p> <p>Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek. Doporučená je výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků).</p> | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., nejkratší křížení technické infrastruktury s biokoridorem je umožněno tak aby byl biokoridor co nejméně narušován. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy. | |
| Nepřípustné využití | |
| Nepřípustné jsou změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily založení chybějících částí biokoridorů, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných. Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné využití je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy). | |

| Biokoridory (jedná se o funkci překryvnou) |
|---|
| Hlavní využití |
| Posílení či zachování funkčnosti ÚSES. |
| Přípustné využití |
| <p>Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability.</p> <p>Jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných biokoridorů.</p> <p>Dále je přípustné současné využití a využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.</p> |
| Podmíněně přípustné využití |
| Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb, vodohospodářská zařízení, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, atd., nejkratší křížení technické infrastruktury s biokoridorem je umožněno tak, aby byl biokoridor co nejméně narušován. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy. |
| Nepřípustné využití |

Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Plochy určené pro výstavbu, které jsou meliorované, je nutné před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti.

DOPRAVNÍ ZARÍZENÍ

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

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

V rozvojových plochách v blízkosti silnic I., II. a III. tř. a budoucí dálnice D3 mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 30 m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 2,5 m od kraje lesa). Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

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

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

Ve Změně č. 5 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

Ve Změně č. 5 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

Návrh územního plánu obsahuje:

| | |
|------------------------------------|-----------|
| TEXTOVOU ČÁST | 7 stran |
| GRAFICKOU ČÁST | |
| 1. Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Řešené území Změny č. 5 ÚPO Hosín je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 5 ÚPO Hosín je výsledkem procesu projednávání zadání s dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 5 ÚPO Hosín dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání zadání.

1. Pořízení Změny č. 5 ÚPO Hosín rozhodlo Zastupitelstvo obce Hosín svým usnesením ze dne 15.2.2011. Na základě projednání návrhu zadání bylo posouzeno, že změna tato ÚPO je jednoduchého charakteru, u které lze sloučit koncept a návrh změny dle §31 odst. 2 stavebního zákona a §17 vyhláška č. 175/2001 Sb.
2. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Hosín dne 23.6.2011.
3. Projektantem Změny č. 5 ÚPO Hosín je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
4. Společné jednání o návrhu Změny č. 5 ÚPO Hosín, zpracovaného podle nového stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), proběhlo dne 31.8.2011. Na základě došlých stanovisek a vyjádření bylo vypracováno jejich vyhodnocení, byla dohodnuta úprava dokumentace s OŽP a následně byla tato upravená dokumentace předána k posouzení Krajskému úřadu – Jihočeský kraj. po Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 28.2.2013č.j. KUIJK 9622/2013 OREG ve kterém konstatoval, že je nutné odstranit nedostatky z hlediska souladu se ZÚR – překryvné funkce koridoru dopravy. Po odstranění nedostatku bylo krajským úřadem vydáno potvrzení dnem 19.3.2013 pod č.j. KUIJK 14362/2013/OREG.
5. Následně, vzhledem k novele SZ byla změna č.5 upravena. Oznámení o zahájení řízení o vydání Změny č. 5 ÚPO Hosín podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 10.4.2013. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Hosín po dobu min. 37 dnů. Veřejné projednání proběhlo dne 21.5.2013. Na veřejném jednání ani v zákonné lhůtě nebyly vzneseny žádné námítky, byly však doručeny písemné připomínky dotčených orgánů MěÚ ČB – OŽP, Ministerstva dopravy a Ředitelství silnic a dálnic ČR.
6. Z tohoto důvodu bylo dne 13.11. 2013 uskutečněno dohodovací jednání za přítomnosti Ministerstva dopravy, ŘSD ČR, Obce Hosín a projektového ateliéru AD s.r.o. na tomto jednání byla dohodnuta úprava dokumentace grafické i textové části, která byla následně ministerstvem dopravy odsouhlasena.
7. Následně byl vypracován návrh vyhodnocení připomínek a ve spolupráci pořizovatele a určeného zastupitele podle ustanovení § 53 stavebního zákona a § 172 odst. (4) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Toto vypořádání bylo rozesláno dne 8.4.2014 příslušným dotčeným orgánům. Dotčené orgány vyjádřily ve svých stanoviscích souhlas s vypořádáním.
8. Změna č. 5 ÚPO Hosín byla projednána v zastupitelstvu dne 22.4.2014 a následně byla vydána dne 29.4.2014 s nabytím účinnosti dne 13.5.2014.

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

Změna č. 5 ÚPO Hosín nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. V rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona neuplatnila žádná sousední obec připomínku k obsahu této dokumentace. Veškeré požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území jsou respektovány.

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

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

Návrh Změny č. 5 územního plánu obce Hosín není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008. Řešené území leží uvnitř OB 10, kterou respektuje, uvnitř transevropského multimodálního koridoru M1 tvořeného zde koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551 a koridorem vodní dopravy VD5 (byly upřesněny v návrhu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje). Řešené území se nedotýká, specifických oblastí, rozvojových os ani jiných záměrů (než výše zmíněných) v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (DÁLE JEN „ZÚR“) byly vydány 13. 9. 2011 pod číslem usnesení 293/2011/ZK-26. Změna č. 5 ÚPO Hosín není zpracována v rozporu se ZÚR Jihočeského kraje. Koridor pro D3 (v úseku D1/5 ze ZÚR JČK) se nachází mimo řešené území Změny č. 5 ÚPO Hosín.

ZÚR JČK stanovují v odst. 59 bodech a) - m) požadavky nadmístního významu na řešení a koordinaci v územně plánovací činnosti konkrétních obcí, které se však netýkají území řešeného Změnou č. 5 ÚPO Hosín.

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

Návrh Změny č. 5 ÚPO Hosín je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Změna č. 5 ÚPO Hosín vymezuje nové zastavitelné plochy bydlení, občanského vybavení, smíšené výrobní a veřejných prostranství. Tyto plochy nekolidují žádným způsobem s požadavky na ochranu přírody ani hodnot v území.

Změna č. 5 ÚPO Hosín je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona:

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

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

Změna č. 5 ÚPO Hosín je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky 501.

Změna č. 5 ÚPO Hosín byla zpracována a projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188 odst. (4)) a s §§ 171 až 174 správního řádu.

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

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

Změna č. 5 ÚPO Hosín je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zejména stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

K návrhu Změny č. 5 ÚPO Hosín byla v rámci společného jednání uplatněna stanoviska dotčených orgánů, která byla respektována a zapracována.

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

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

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

Na základě projednávání zadání a následně společného jednání o Změně č.5 ÚPO Hosín nebylo krajským úřadem požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

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

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

Změna č. 5 ÚPO Hosín zpracována je v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce. V zadání Změny č. 5 ÚPO Hosín nebylo požadováno variantní řešení.

Oproti schválenému zadání byla lokalita č. 1 upravena (zmenšena) na hranici koridoru dle ZÚR JčK, dle dohodovacího jednání ze dne 13.11. 2013. (Předmětem jednání bylo dohodnutí návrhu Změny č.5 ÚPO Hosín na základě stanoviska Ministerstva dopravy zn. 400/2013-910-UPR/2 ze dne 27.5.2013 a vyjádření ŘSD ČR zn. 6406-13-řsd-11110 ze dne 20.5.2013).

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změnou č. 5 ÚPO Hosín se zastavěné území rozšiřuje v lokalitě č. 2 (k. ú. Dobřejovice u Hosína), z důvodu že se jedná o doplnění zastavěného území plochou technické infrastruktury (ČOV).

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

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

Lokalita č. 1 - návrh plochy smíšená výrobní - na jihovýchodním okraji správního území obce Hosín navazující na zastavitelné plochy s předchozí ÚPD. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603.

V jihovýchodní části lokality bude umístěna retenční nádrž s ozeleněním k zadržení srážkových vod.

Lokalita je mimo zastavěnou část obce Hosín a nebude obtěžovat svým provozem trvalé bydlení v obci.

Je dobře technicky napojitelná na inženýrské sítě. Poblíž lokality prochází hlavní vodovodní řad Č. Budějovice – Chotýčany, na Borku je možnost napojení na plynovod, v rámci výstavby dálnice D3 bude vybudována poblíž lokality centrální ČOV, která je stavbou související s výstavbou v rámci SSÚD. Napojení splaškové kanalizace lokality č.1 lze realizovat na tuto ČOV nebo na samostatnou ČOV řešenou v rámci navrhované plochy lokality č. 1.

Návrh výstavby v posuzované lokalitě je jednohlasně podporován obcí Hosín.

Posuzovaná lokalita je sevřená mezi stávajícími komunikacemi, kde se předpokládá v budoucnu rozšiřování dálnice a tím k dalšímu znehodnocení navazující části posuzované lokality.

V minulosti byly již posuzovány varianty umístění komerčního centra z důvodů vlivu na životní prostředí, avšak z výše uvedených důvodů byla vybrána jednoznačně varianta Chýňava.

Lokalita č. 2 - návrh plochy občanského vybavení a stávající plocha technické infrastruktury (ČOV) - na západním okraji sídla Dobřejovice navazující na zastavěné území. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu rozšíření občanské vybavenosti, která v sídle Dobřejovice značně chybí. Stávající plocha technické infrastruktury je zde z důvodu legalizace ČOV. Okolo této ČOV bude ponechán pruh veřejného prostranství o šířce min. 2 m.

Lokalita č. 3 - návrh plochy bydlení + veřejných prostranství na jihovýchodním okraji sídla Hosín navazující na zastavěné území. Výstavba se zde navrhuje proto, že tento pozemek přiléhá k stávající zástavbě a má možnost dobrého napojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení ve velmi atraktivním prostředí. Proto návrh Změny č. 5 ÚPO Hosín umožňuje rozvoj bydlení.

Lokalita č. 4 - návrh plochy smíšená výrobní - severovýchodně od sídla Hosín navazující na zastavěné území. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je vhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z plochy smíšené výrobní nebude zatěžovat okolní zástavbu.

Lokalita č. 5 - návrh plochy občanské vybavenosti - severovýchodně od sídla Hosín navazující na zastavěné území.

Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti občanského vybavení.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

DRUH PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

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

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

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

CEKLOVÁ ZASTAVĚNOST PLOCHY

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

VELIKOST STAVEBNÍCH POZEMKŮ

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

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

VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

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

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

UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území ve správním území obce Hosín

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

Mezi silné stránky Rozboru udržitelného rozvoje v území patří:

- celková kvalita ovzduší, která není zhoršena vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví
- kvalitní dopravní napojení (silnice I. třídy, železnice)
- existence městské hromadné dopravy
- výborná dostupnost obce s rozšířenou působností
- existence základní technické infrastruktury (plynifikace, vodovod a kanalizace)

- plynofikace obce
- dlouhodobý růst počtu obyvatel
- dobrá věková struktura obyvatelstva
- vysoká intenzita bytové výstavby
- existence základní školy
- existence zdravotního střediska
- dostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost
- dostatek zastavitelných ploch pro bydlení
- dostatek zastavitelných ploch pro výrobu

Mezi slabé stránky Rozboru udržitelného rozvoje v území patří:

- vysoký podíl zaměstnanosti v priméru (zemědělství, lesnictví)

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

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 5 ÚPO Hosín nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury, protože jsou situovány v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Koncepce dopravní infrastruktury se Změnou č. 5 ÚPO Hosín nemění.

Napojení nově navržených lokalit na silniční síť musí být řešeno pomocí komunikací nižších tříd zejména lokalitu SV 1 nebude možné v žádném případě napojit na silnici I/3. Tato lokalita bude napojena na stávající silnici II/603. Pokud bude v řešených lokalitách umístěno více staveb, navrhuje se řešení využívající jeden sjezd z hlediska bezpečnosti provozu na základě §10 zákona 13/97 sb. dle ČSN 736110 včetně rozhledových poměrů. Na plochách řešených změnou musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. Pro lokality bude dodržen § 20 a § 22 vyhl. 501/2006.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

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

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií. Zásobování el. energií v lokalitách řešených Změnou č. 5 ÚPO Hosín je řešeno v návaznosti na koncepci stanovenou v platném ÚPO Hosín.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování plynem. Zásobování plynem v lokalitách řešených Změnou č. 5 ÚPO Hosín je řešeno v návaznosti na koncepci stanovenou v platném ÚPO Hosín.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování teplem. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Je možno doporučit pro provozovatele některé dostupné systémy, které splňují ekologické limity. Plynofikací je dán předpoklad k vytěšňování spalování pevných paliv.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Ve Změně č. 5 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Plochy řešené Změnou č. 5 ÚPO nejsou charakteru, který by vymezoval VPS.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 5 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. 5 ÚPO Hosín nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBYVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 5 ÚPO Hosín nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

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

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

VZDÁLENOT 50 OD OKRAJE LESA

Leží v ní částečně lokality č. 3, 4 a 5.

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

OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ VN

Do území řešeného změnou č. 5 zasahuje ochranné pásmo VN - lokalita č. 2 a 5.

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

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Do území řešeného změnou č. 5 zasahuje ochranné pásmo silnice I. a II. třídy - lokalita č. 1 ochranné pásmo silnice III. třídy - lokalita č. 3 a 4.

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE 2. STUPNĚ

Jedná se o ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně Opatovice a Úsilné. Leží v něm lokality č. 1, 3, 4 a 5.

Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 130/1974 Sb (o vodách).

OCHRANNÉ PÁSMO KANALIZACE

Do území řešeného změnou č. 5 zasahuje kanalizace včetně ochranného pásma - lokalita č. 2, 3 a 4.

OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ:

OCHRANNÉ PÁSMO PROVOZNÍCH PLOCH LETIŠTĚ

Částečně v něm leží lokalita č. 5.

OCHRANNÉ PÁSMO S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM

Leží v něm celé lokality č. 1,3,4 a 5.

OCHRANNÉ PÁSMO VZLETOVÝCH A PŘIBLIŽOVACÍCH PROSTORŮ

Leží v něm celá lokalita č. 3 a částečně lokalita č. 1.

OCHRANNÉ PÁSMO S OMEZENÍM STAVEB VZDUŠNÝCH VEDENÍ VN A VVN

Leží v něm celé lokality č. 3,4 a 5 a částečně lokalita č.1.

OCHRANNÉ PÁSMO PROTI NEBEZPEČNÝM A KLAMAVÝM SVĚTLŮM

Leží v něm celé lokality č. 3,4 a 5 a částečně lokalita č.1.

OSA VZLETOVÝCH A PŘIBLIŽOVACÍCH PROSTORŮ

Prochází lokalitou č. 3.

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

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Část řešeného území lokality č. 3 zasahuje do nefunkčního lokálního biokoridoru a lokalita č. 5 zasahuje do funkčního lokálního biokoridoru.

VÝZNAMNÝ KRAJINÝ PRVEK

V lokalitě č. 1 se nachází významný krajinný prvek (Roklina na Prostřední Babě), tento prvek zůstane ve stávající ploše smíšené nezastavěného území.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

V lokalitě č. 1 se nachází archeologické naleziště.

| Poř.č.SAS | Název UAN | Kategorie UAN |
|-------------|------------------------|---------------|
| 22-44-23/13 | Hosín, Prostřední baba | I |

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchraný archeologický výzkum viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn.

Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

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

Změna č. 5 ÚPO Hosín přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení v dosahu Český Budějovice pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů za bydlením do větších měst. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce (rozšíření nabídky ploch bydlení, občanského vybavení a smíšené výrobní). Vytvoření nových zastavitelných ploch pro podnikání v podobě plochy smíšené výrobní, přispěje k možnosti vytvoření nových pracovních příležitostí přímo v obci.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

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

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

Změnou č. 5 ÚPO Hosín nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 5 ÚPO Hosín, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

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

PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

| | |
|--------|--|
| HPJ 14 | Luvizemě modální, hnědozemě luvické včetně slabě oglejených na sprašových hlínách prachovicích) nebo svahových (polygenetických) hlínách s výraznou eolickou příměsí, středně těžké s těžkou spodinou, s příznivými vláhovými poměry |
| HPJ 29 | Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převládajícími dobrými vláhovými poměry |
| HPJ 46 | Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření |
| HPJ 47 | Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření |

CHARAKTERISTIKA TRÍD OCHRANY

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

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

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování Změny č. 5 ÚPO Hosín bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Počet obyvatel má v obci stoupající tendenci. Očekává se nárůst požadavků na trvalé bydlení, a to z důvodu dobré dostupnosti do zaměstnání, jelikož obec Hosín se nachází v blízkosti města České Budějovice. Dále vznikají požadavky na plochy smíšené výrobní a plochy občanského vybavení a to z důvodu rozvoje hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice a u koridoru dálnice D3. Lokality jsou do Změny č. 5 ÚPO Hosín navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF.

Posouzení celkového zastavění navržených ploch původního ÚPO Hosín včetně platných změn 1 - 4 v poměru k plochám, které jsou již dnes zastavěny:

Celkově lze konstatovat, že obec Hosín, díky své poloze a stavební připravenosti má nadprůměrný přírůstek obyvatel a tím i zastavěnost nově navržených ploch. Výhledově lze očekávat, že bude tento plynulý nárůst pokračovat. Oproti některým jiným obcím má Hosín velmi příznivý předpoklad pro rozvoj i z důvodů zajištění nových pracovních příležitostí. Jedná se především o rozšíření ploch smíšených výrobních, a pozemky občanského vybavení (například: obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení ...).

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

- První velkou skupinu tvoří záboory ZPF, které byly již schválené v současně platném ÚPO Hosín včetně změn 1 - 4. **V níže uvedené tabulce zvýrazněno šedivě. Velká část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD Hosín zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny.**
- Druhou skupinu tvoří nové záboory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platného ÚPO Hosín včetně změn 1 - 4 z důvodů koncepce rozvoje a potřeb obce Hosín. **Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch.**
- Z hlediska širších vazeb lze konstatovat, že navržené plochy leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. **Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice.**

TABULKOVÉ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT - ZMĚNA Č. 5 ÚPO HOSÍN

| Čís. lokality | Způsob využití plochy | Celková výměra lokality (ha) | Zábor nezemědělských ploch (ha) | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|---|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|----------|----------|
| | | | | | orná půda | zahrady | ovocné sady | trvalé travní porosty | I. | II. | III. | IV. | V. |
| 3* | Plocha bydlení | 1,30 | 0 | 1,30 | 0 | 0,19 | 0 | 1,11 | 0 | 1,30 | 0 | 0 | 0 |
| | | 0,24 | 0 | 0,24 | 0,14 | 0 | 0 | 0,10 | 0 | 0,24 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy bydlení celkem | | 1,54 | 0 | 1,54 | 0,14 | 0,19 | 0 | 1,21 | 0 | 1,54 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 1,30 | 0 | 1,30 | 0 | 0,19 | 0 | 1,11 | 0 | 1,30 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy bydlení celkem - zábor kde byl již proveden | | 0,24 | 0 | 0,24 | 0,14 | 0 | 0 | 0,10 | 0 | 0,24 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 3* | Plocha veřejných prostranství | 0,44 | 0 | 0,44 | 0 | 0,02 | 0 | 0,42 | 0 | 0,44 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství celkem | | 0,44 | 0 | 0,44 | 0 | 0,02 | 0 | 0,42 | 0 | 0,44 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,44 | 0 | 0,44 | 0 | 0,02 | 0 | 0,42 | 0 | 0,44 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy veřejných prostranství celkem - zábor kde byl již proveden | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Plocha občanského vybavení | 0,16 | 0 | 0,16 | 0 | 0 | 0 | 0,16 | 0 | 0 | 0,16 | 0 | 0 |
| | | 1,08 | 0 | 1,08 | 0 | 0 | 0 | 1,08 | 0 | 0 | 1,08 | 0 | 0 |
| 5 | Plocha občanského vybavení | 0,43 | 0,03 | 0,40 | 0 | 0 | 0 | 0,40 | 0 | 0 | 0,40 | 0 | 0 |
| Plochy občanského vybavení celkem | | 1,67 | 0,03 | 1,64 | 0 | 0 | 0 | 1,64 | 0 | 0 | 1,64 | 0 | 0 |
| Plochy občanského vybavení celkem - zábor půdního fondu v ÚP | | 0,59 | 0,03 | 0,56 | 0 | 0 | 0 | 0,56 | 0 | 0 | 0,56 | 0 | 0 |
| Plochy občanského vybavení celkem - zábor kde byl již proveden | | 1,08 | 0 | 1,08 | 0 | 0 | 0 | 1,08 | 0 | 0 | 1,08 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|----------|
| 1 | Plocha smíšená výrobní | 7,35 | 0 | 7,35 | 7,35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7,35 | 0 | 0 |
| 4 | Plocha smíšená výrobní | 0,94 | 0,94 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plochy smíšená výrobní | | 8,29 | 0,94 | 7,35 | 7,35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7,35 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|-------------|----------|----------|
| celkem | | | | | | | | | | | | |
| Plochy smíšená výrobní celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 7,35 | 0 | 7,35 | 7,35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7,35 | 0 | 0 |
| Plochy smíšená výrobní celkem - zábor kde byl již proveden | 0,94 | 0,94 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZÁBOR ZPF CELKEM | 11,94 | 0,97 | 10,97 | 7,49 | 0,21 | 0 | 3,27 | 0 | 1,98 | 8,99 | 0 | 0 |
| Celkem - zábor půdního fondu v ÚP | 9,68 | 0,03 | 9,65 | 7,35 | 0,21 | 0 | 2,09 | 0 | 1,74 | 7,91 | 0 | 0 |
| Celkem - zábor kde byl již proveden | 2,26 | 0,94 | 1,32 | 0,14 | 0 | 0 | 1,18 | 0 | 0,24 | 1,08 | 0 | 0 |

* lokalita skládající se z více způsobů využití.

Zdůvodnění

- Lokalita č. 1 Plochy smíšené výrobní - na jihovýchodním okraji správního území obce Hosín navazující na zastavitelné plochy s předchozí ÚPD je zařazena do III. třídy ochrany. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603. Navržená plocha leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice. Realizace výstavby na tomto území bude podporovat rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice u koridoru dálnice D3. Lokalita je mimo zastavěnou část obce Hosín a nebude obtěžovat svým provozem trvalé bydlení v obci. Je dobře technicky napojitelná na inženýrské sítě. Poblíž lokality prochází hlavní vodovodní řád Č. Budějovice – Chotýčany, na Borku je možnost napojení na plynovod, v rámci realizace stavby související se stavbou dálnice D3, kterou je SSÚD bude vybudována poblíž lokality centrální ČOV. Odkanalizování bude dořešeno v rámci následného územního řízení do centrální ČOV v ploše SSUD nebo samostatné ČOV řešené v rámci lokality č.1. Nutnost zpracování lokality č. 1 je z důvodu ucelení celé lokality, která by měla být komplexně zainvestována jak na dálkový vodovod, plyn a ČOV. Při zpracování Změny č. 5 ÚPO Hosín byly prověřeny stávající i navržené plochy pro podnikání z předchozí ÚPD, ale tyto plochy se jeví jako zcela nevhodné z důvodu, že tyto plochy jsou na svahu pozemku a proto neumožňují výstavbu výrobních a skladovacích hal. Převážná část správního území obce Hosín je limitovaná ochrannými pásmy letiště, a tudíž není ve správním území dostatek míst pro nové záměry. Posuzovaná lokalita je sevřená mezi stávajícími komunikacemi, kde se předpokládá v budoucnu rozšiřování dálnice a tím k dalšímu znehodnocení navazující části posuzované lokality. Z hlediska zemědělského půdního fondu mezi silnicí II/603 a silnicí I/3 (budoucí dálnicí D3) je lokalita hůře využitelná. V území již bylo zahájeno zpracování dokumentace pro stavby silnic a dálnic, které v severní části mají územní rozhodnutí. To je limitováno pro silnice a dálnice a při provozu a stavby dálnice. Návrh výstavby v posuzované lokalitě je jednohlasně podporován obcí Hosín. V minulosti byly již posuzovány varianty umístění komerčního centra z důvodů vlivu na životní prostředí, avšak z výše uvedených důvodů byla vybrána jednoznačně varianta Chýňava.
- Lokalita č. 2 Návrh plochy občanského vybavení - na západním okraji sídla Dobřejovice, k. ú. Dobřejovice u Hosína. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu rozšíření občanské vybavenosti, která v sídle Dobřejovice značně chybí. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita č. 3 Návrh plochy bydlení a plochy veřejných prostranství. Lokalita navazuje na zastavěné území, je zařazena do II. třídy ochrany. Změna č. 5 ÚPO Hosín na pozemku II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu navrhuje výstavbu proto, že tento pozemek přiléhá k stávající zástavbě a má možnost dobrého napojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení ve velmi atraktivním prostředí. Proto návrh Změny č. 5 ÚPO Hosín umožňuje rozvoj bydlení. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita č. 4 Návrh plochy smíšené výrobní - severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě. Tato lokalita byla převzata a již vyhodnocena ve schválené ÚPD.
- Lokalita č. 5 Návrh plochy občanské vybavenosti - severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti občanského vybavení.

ZÁVĚR

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

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Ve Změně č. 5 ÚPO Hosín nedochází k záboru lesních pozemků. Součástí lokality č. 3 je plocha lesní, u které bude zachován stejný způsob využití.

Ve Změně č. 5 ÚPO Hosín jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

| LOK. Č. | ZPŮSOB VYUŽITÍ | PARCELA ČÍSLO | DRUH POZEMKU |
|---------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 3 | Plocha bydlení + veřejná prostranství | 27/6, 27/1, 343/1, 341/1, 342/1, | Trvalý travní porost, orná půda, |

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | | 334/1, 334/3, 334/5 | zahrada, ostatní plocha |
| 4 | Plocha smíšená výrobní | 658/1, 658/3, 658/9, 658/10, 658/11 | Ostatní plocha |
| 5 | Plocha občanského vybavení | 671/3, 671/4, 671/5 | Trvalý travní porost, ostatní plocha |

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námítkách

V průběhu projednávání návrhu Změny č.5 ÚPO Hosín nebyly vzneseny žádné námítky

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci zákonných lhůt veřejného projednání Změny č.5 ÚPO Hosín byly vzneseny následující připomínky:

1. Magistrát města České Budějovice - OŽP (ze dne 3.5.2013, zn. OOŽP/32038/2013/Urb)

- oddělení vodního hospodářství

Pokud se jedná o plochy na bydlení - lze realizovat za předpokladu, že budou před zahájením výstavby jednotlivých RD vybudovány vodohospodářské sítě (pokud již nejsou), tj. vodovod pro veřejnou potřebu, kanalizace napojená na veřejnou ČOV. Dešťové vody požadujeme řešit odděleně, přednostně zasakováním na pozemcích jednotlivých stavebníků nebo akumulací srážkových vod pro další využití.

VYHODNOCENÍ:

Připomínka je v souladu se zpracovanou změnou neboť v kap. d) výrokové části podkap. Koncepce tech. infrastruktury....., Koncepce vodohosp. řešení je uvedeno: „Před zahájením výstavby budou vybudovány vodohospodářské sítě, tj. vodovod pro veřejnou potřebu a kanalizace napojená do ČOV. Dešťové vody budou řešeny odděleně, přednostně zasakováním na pozemcích jednotlivých stavebníků nebo akumulací srážkových vod pro další využití“.

- oddělení ochrany přírody a krajiny

Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. I 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů. Ke změně ÚP obce Hosín č. 5 jsme již **vydali samostatné souhlasné vyjádření** dne 7.1.2013 pod č.j. OOŽP/11354/2013/Žiž.

- oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu

Příslušným orgánem ochrany ZPF pro uplatnění stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona ke změně č. 5 ÚPO Hosín je **v souladu** s ust. § 17a písm. a) zákona Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.

z hlediska lesního hospodářství

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. Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích (§ 14 - zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které, dojde-li k dotčení PUPFL, je nutný souhlas orgánu státní správy lesu k návrhům územně plánovací dokumentace. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) rozhodnutím dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby musí být nejméně 30 m od okraje lesa.

VYHODNOCENÍ:

Souhlas orgánu státní správy lesu k návrhu Změny č.5 ÚPO Hosín byl vydán dne 8.10.2012 pod č.j. OOŽP/8876/2012 Mrš, dále se v kap. f) Stanovení podmínek pro využití ploch podkap. Podmínky pro využití ploch, umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa uvádí: „Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 30 m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 2,5 m od kraje lesa). Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy“.

- oddělení ochrany ovzduší a odpadů:

z hlediska odpadového hospodářství dle zákona č. 1 85/2001 Sb.. o odpadech v pl. znění: **Bez připomínek.**

z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:

V souladu s list. § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší vydává k územnímu plánu a regulačnímu plánu stanovisko Krajský úřad - Jihočeský kraj.

Změna č.5 neřeší žádné plochy, které by měly významný vliv z hlediska ochrany ovzduší.

2. ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR (ze dne 20.5.2013, zn. 6406-13-ŘSD-11110)

..... A proto i nadále požadujeme, aby byl koridor pro VPS dálnice D3 a stavby s ní související v ÚP Hosín územně chráněn, a to v širší tělesa D3, jejího budoucího silničního ochranného pásma a staveb souvisejících. Upozorňujeme na to, že lokalita č. 11 (plochy průmyslu a podnikání - SSÚD Borek), která byla řešena ve zm. č. 2 ÚP Hosín, by pak měla

být řešena jako samostatná plocha dopravní infrastruktury určená pro vybudování dálnice D3, resp. stavby s ní související a tedy i se statutem VPS. Takto by mělo dojít k její úpravě v ÚP Hosín. Stavba SSÚD Borek je nedílnou součástí dálnice D3, a její realizace současně s dálnicí D3 je pro provoz a údržbu na této komunikaci nezbytná.

V koridoru VPS dálnice I/3 nesouhlasíme s umístěním jiné návrhové plochy. Upozorňujeme, že v současné době byl uplatněn požadavek na rozšíření plochy pro záměr DI (dálnice D3) v 1. Aktualizaci ZÚR jihočeského kraje.

I nadále zůstává v platnosti naše vyjádření k zadání i k návrhu zm.č.5 ÚP, a to, že:

- plocha č.1 – SV1 (pro kterou je navrženo funkční využití „plochy smíšené výrobní“) je v kolizi jak s ochranným silničním pásmem silnice I/3, tak především s koridorem pro dálnici D3. A i nadále požadujeme, aby tato plocha byla vymezena mimo koridor VPS pro D3, a to dle platných ZÚR Jihočeského kraje (a výše uvedený požadavek na vymezení koridoru VPS dálnice D3.

VYHODNOCENÍ:

Připomínka byla řešena samostatným dohodovacím jednáním, dokumentace byla upravena – zmenšena tak, aby plocha SV1 nazasahovala do OP silnice I/3. Následně byla tato úprava odsouhlasena Ministerstvem dopravy.

- řešenou plochu SV1 nebude umožněno připojit v novém přímém napojení na dálnici D3 ani napojení řešené lokality do stávající I/3. Napojení nově navržených lokalit na silniční síť musí být řešeno pomocí komunikací nižších tříd. Text „bude napojena na kapacitní komunikaci (bývalá E55)“ ze zm. č. 5 ÚP Hosín, který se týká napojení lokality SV1 na silniční síť, doporučujeme vypustit a upravit jej ve smyslu konkrétního napojení na sil. II. tř. č. 603.

VYHODNOCENÍ:

Připomínka je v souladu se zpracovanou změnou, neboť do kap. d) Koncepce veř. infrastruktury, podkap. Koncepce dopravní infrastruktury.... Je uvedeno: „Napojení nově navržených lokalit na silniční síť je navrženo připojením na komunikace nižších tříd zejména pak lok. SV 1 bude připojena na stávající silnici II/603. Pokud bude v řešených lokalitách umístěná více staveb, musí být v následujících řízeních navrženo řešení využívající jeden sjezd z hlediska bezpečnosti provozu. Pro lokality bude dodržen § 20 a § 22 vyhl. 501/2006“. Dále byla požadovaná věta vypuštěna z textu.

- i nadále platí, že musí být dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích respektováno silniční ochranné pásmo stávající silnice I/3 i budoucí dálnice D3. Dle tohoto zákona lze v silničním ochranném pásmu provádět stavby (které vyžadují povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu) jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem. OP dálnice D3 požadujeme doplnit i do limitů vymezení zastavitelné plochy SV1.

VYHODNOCENÍ:

Na základě dohodovacího jednání byla lokalita SV 1 upravena – zmenšena tak, aby plocha SV 1 nazasahovala do OP silnice I/3 ani do koridoru budoucí dálnice D3. Následně byla tato úprava odsouhlasena Ministerstvem dopravy. Z tohoto důvodu nebylo třeba měnit limity plochy SV 1.

- požadujeme doplnit do podmínek pro využití ploch (do odstavce týkajícího se ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží) budoucí dálnici D3 a silnici I.tř..

VYHODNOCENÍ:

Připomínka byla vyhověno, byla zpracována do kap. f) Stanovení podmínek pro využití ploch podkap. Podmínky pro využití ploch, ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží, kde je uvedeno: „V rozvojových plochách v blízkosti silnic I., II. a III. tř. a budoucí dálnice D3 mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže“.

- do vstupních limitů využití území je nutno zahrnout i OP dálnice D3

VYHODNOCENÍ:

Lokalita SV 1 byla upravena – zmenšena tak, aby plocha SV 1 nazasahovala do OP silnice I/3 ani do koridoru budoucí dálnice D3, z tohoto důvodu není nutné OP dálnice do limitů využití území zahrnout.

Dále v kapitole „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ požadujeme pro plochy smíšené výrobní doplnit i podmínku pro stavby v OP dálnice D3.

VYHODNOCENÍ:

Lokalita SV 1 byla upravena – zmenšena tak, aby plocha SV 1 nezasahovala do OP silnice I/3 ani do koridoru budoucí dálnice D3, z tohoto důvodu není nutné OP dálnice do limitů využití území zahrnout.

Jedna z podmínek, a to že stavby nebudou zasahovat do tělesa dálnice D3 by měla být považována za samozřejmost.

V textové části zm. č. 5 ÚP Hosín je uvedeno, že lokalita č.1 - SV je dobře technicky napojitelná na inženýrské síť, mj. na centrální COV, která má být vybudována v rámci SSUD Borek. Dovolujeme si vás upozornit na skutečnost, že v případě, kdy nebude umožněna realizace SSUD Borek, nelze s realizací ČOV (a připojení řešené lokality) počítat.

VYHODNOCENÍ:

Připomínce bylo vyhověno, do textové části bylo doplněno do kap. k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně ..., u lok. č.1, odst. 3 věta: „Nápojení splaškové kanalizace lokality č.1 lze realizovat na tuto ČOV nebo na samostatnou ČOV řešenou v rámci navrhované plochy lokality č. SV 1“.

Dále zásadně nesouhlasíme se zpřesňováním koridoru pro VPS dálnice D3 (tedy nadmístní zájem) tak, aby nekolidoval s jednou rozvojovou plochou (č.1 – SV1). Naopak by měla být plocha č. 1 zpřesněna a upravena mimo koridor pro záměr republikového významu, jakým dálnice D3 (a to včetně staveb s ní souvisejících - ve správním území obce především s SSÚD Borek) je. Dále upozorňujeme na to, že je-li zaslán požadavek k zpracování lokality č. 1 – SV1 do 1. Aktualizace ZUR Jihočeského kraje ještě neznamená, že je lokalita v souladu se ZÚR JČK. Lokalita č. 1 tedy v souladu s nadřazenou dokumentací vydávanou krajem není.

VYHODNOCENÍ:

Připomínka byla řešena v rámci samostatného dohodovacího jednání a následně byla úprava dokumentace včetně textové části odsouhlasena Ministerstvem dopravy.

3. MINISTERSTVO DOPRAVY ČR (ze dne 20.5.2013, zn. 6406-13-ŘSD-11110)

Správním územím obce Hosín prochází stávající silnice I. třídy č. 3 a koridor plánované dálnice D3. V úseku „Ševětín - Borek" je silnice již vystavěna v 1/2 profilu budoucí dálnice D3. Na tuto stavbu bylo již vydáno pravomocné územní rozhodnutí, a to 30. dubna 2011. Dále je zpracována Dokumentace pro územní rozhodnutí „SSÚD Borek" (12/2003, VPÚ DECO PRAHA a.s.).

Ministerstvo dopravy požaduje upravit koridor pro dálnici D3 v ÚPO Hosín podle platných Zásad územní rozvoje Jihočeského kraje. Jeho šířka ze ZÚR JČK je 200m. Požadavek se především týká části, kde má být umístěna stavba Středisko správy a údržby dálnice D3 (SSÚD), a která již byla v jedné z předchozích změn ÚP Hosín řešena (změna č.2). SSÚD je nedílnou součástí dálnice D3, proto je nutné ji vymezit jako plochu veřejně prospěšné stavby, a to a včetně všech staveb s její stavbou související (napojení na technickou infrastrukturu apod.).

Podrobné vyjádření k návrhu změny č. 5 Vám zaslalo Ředitelství silnic a dálnic ČR, a to dopisem č.j. 6406-13-ŘSD-11110 ze dne 20.5.2013, které Vám zasíláme v příloze. Toto vyjádření ŘSD požadujeme v návrhu změny č. 5 respektovat.

VYHODNOCENÍ:

Připomínka byla řešena v rámci samostatného dohodovacího jednání a následně byla úprava dokumentace včetně textové části odsouhlasena.

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

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

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

.....
místostarosta

.....
starosta

POUČENÍ :

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č.5 ÚPO Hosín je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Obecním úřadu Hosín, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu a odboru územního plánování České Budějovice, Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané Změně č.5 ÚPO Hosín a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na [www stránkách obce Hosín](http://www.hosin.cz) (www.hosin.cz).