

**PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK**

Husova 4, Č. Budějovice 370 01, tel./fax. 387 311 238, tel. 387 312 513, 605 277 998



## *Územní plán obce Hosín* *Změna č. 3*

Datum : Březen 2009

Paré číslo : **1**

### TEXTOVÁ ČÁST - NÁVRH

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Číslo jednací:	OPRÁVNĚNÁ OSOBA POŘIZOVATELE	POŘIZOVATEL
1/2009	PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.	OBEC HOSÍN
	ING.ARCH. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ	JOSEF MATOUŠ
Datum vydání:		
26.2.2009		
Datum nabytí účinnosti:		
13.3.2009		

## OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE - VÝROKOVÁ ČÁST.....</b>	<b>4</b>
	a) Vymezení zastavěného území .....	4
	b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	4
	c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
	d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....	6
	e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů.....	7
	f) Stanovení podmínek pro funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	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.....	15
	h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	15
	i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	15
	j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu .....	15
	k) Stanovení pořadí změn v území.....	16
	l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	17
<b>3</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE .....</b>	<b>18</b>
	m) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	18
	n) Údaje o splnění zadání.....	18
	o) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	18
	p) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....	21
	q) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.....	21

# 1 ÚVOD

Název zakázky	<b>ZMĚNA Č. 3 ÚPO HOSÍN</b>
Stupeň	Návrh
Číslo zakázky	51_2007
Datum	Březen 2009
Pořizovatel	<b>Obec Hosín</b>
Projektant	<b>PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.</b>
Sídlo firmy	Hosín 165, Hluboká nad Vltavou, 373 41
Adresa ateliéru	Husova 4, České Budějovice, 370 01
IČO	25194771
DIČ	CZ25194771
Bankovní spojení – č.úctu	HVB a.s. České Budějovice, číslo účtu 31778-800/2700
Vypracovali	<b>Lukáš Holemý</b> , Ing. Petra Jungvirtová, Tereza Škrletová, DiS., Bohumír Hlaváč, Marcela Fenclová, Jaroslav Pudil, Ing. arch. Jindřiška Kupcová, Naděžda Platilová, Ing. Marcela Pávková, Pavel Kouba, Dana Štanhanzlová, Ing. Martin Karel, Tereza Štěpánová, DiS., Ing. Jan Dudík
Urbanistická koncepce	Ing.arch. Jaroslav Daněk – PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. číslo autorizace 00279
Zemědělský půdní fond	Lukáš Holemý – PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.
Zpracování dokumentace:	
Textová část	Soubor ve formátu .doc - Microsoft Word
Grafická část	Soubor ve formátu .dwg - AutoCAD LT 2006 firmy AutoDesk

## 2 ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE - VÝROKOVÁ ČÁST

### Textová část

#### a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Pro obec Hosín byl v roce 2001 vypracován a schválen Územní plán obce Hosín a poté změna č. 1 a v r.2006 byla schválena změna č.2 (Projektový ateliér AD s.r.o. – Ing. arch. Jaroslav Daněk), který řeší koncepci rozvoje obce.

Část lokalit řešených změnou č.3 leží v současně zastavěném území a jsou řešeny jako přestavbové plochy. Hranice stávajících zastavěných ploch nejsou touto změnou dotčeny; zastavěné území se touto změnou nově nevymezuje.

#### b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

##### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce zůstává zachována podle schváleného ÚPO.

##### 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.3 budou posíleny návrhem ploch pro funkci bydlení, občanského vybavení, výroby a skladování, sídelní veřejné zeleně, smíšené plochy občanského využití a výroby, skladování a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna řešením odkanalizování ploch řešeného území změny č.3, dále jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF).

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD. Část řešeného území lokality č. 8 zasahuje do původně navrženého lokálního biokoridoru. Tento navržený biokoridor je v návrhu posunut východním směrem za navrženou hranici zemědělského areálu. V souvislosti s návrhem Změny č.3 Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

V řešeném území změny č.3 nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením změny č.3 nedojde ani k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturních hodnot v navazujícím území.

V území řešeném Změnou č. 3 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.

#### OKRUHY PROBLÉMŮ ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 3 ÚPO HOSÍN

Pořadové číslo	Označení jednotlivých lokalit
1	Návrh plochy občanského vybavení - specifické využití Změna ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby, technické vybavenosti a veřejné zeleně na návrh plochy občanského vybavení - specifické využití Změna ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby a technické vybavenosti na návrh plochy občanského vybavení Návrh plochy bydlení - rodinné domy Změna ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby a veřejné zeleně na návrh plochy bydlení - rodinné domy Návrh plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství

Pořadové číslo	Označení jednotlivých lokalit
	Změna ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby a veřejné zeleně na návrh plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství Doplnění stavu plochy bydlení - rodinné domy
2	Plochy smíšené: Občanské vybavení - komerční zařízení plošné rozsáhlá Výroba a skladování - lehký průmysl
3	Změna ze stávajících funkční plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinný dům
4	Návrh plochy bydlení - rodinný dům
5	Změna ze stávajících funkční plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinný dům
6	Změna z navržené 2.etapy funkční plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinné domy (1. etapa)
7	Změna ze stávajících funkční plochy zahrady na návrh plochy bydlení - rodinný dům
8	Návrh plochy výroby a skladování - zemědělská výroba Změna z navržené funkční plochy se sportovním využitím na návrh plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

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

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO.

#### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ČÍSLO PLOCHY	OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT
1	Část lokality je navržena jako nová plocha občanského vybavení - specifické využití, plocha bydlení - rodinné domy, plocha systému sídelní zeleně - veřejná prostranství.
2	Návrh plochy smíšené: Občanské vybavení - komerční zařízení plošné rozsáhlá Výroba a skladování - lehký průmysl .
4	Návrh plochy bydlení - rodinný dům.
8	Část lokality je navržena jako nová plocha výroby a skladování - zemědělská výroba.

#### PŘESTAVBOVÉ PLOCHY

ČÍSLO PLOCHY	OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT
1	Část lokality je navržena jako přestavbová plocha na nové funkční využití: ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby, technické vybavenosti a veřejné zeleně na návrh plochy občanského vybavení - specifické využití, ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby a technické vybavenosti na návrh plochy občanského vybavení, ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby a veřejné zeleně na návrh plochy bydlení - rodinné domy, ze stávajících funkčních ploch nízkopodlažní zástavby a veřejné zeleně na návrh plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství, doplnění stavu plochy bydlení - rodinné domy.
3	Změna ze stávajících funkční plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinný dům.
5	Změna ze stávajících funkční plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinný dům.
6	Změna z navržené 2.etapy funkční plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení -

ČÍSLO PLOCHY	OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT
	rodinné domy (1. etapa).
7	Změna ze stávajících funkční plochy zahrady na návrh plochy bydlení - rodinný dům.
8	Část lokality je navržena jako přestavbová plocha z původně navržené funkční plochy se sportovním využitím na návrh plochy výroby a skladování - zemědělská výroba.

### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován. Ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním plánu ÚSES.

## d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č. 3 nemění.

#### DOPRAVA V KLIDU

Na plochách řešených změnou musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již přímo jako součást stavby.

### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

#### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

##### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Lokalita č. 1 bude napojena na stávající vodovod.

Lokalita č. 2 bude napojena na nově uvažovaný vodovodní řad řešený Změnou č.2 ÚPO Hosín od „Asanačního ústavu“

Lokalita č. 3 bude napojena na stávající vodovod.

Lokalitu č. 4 bude napojena na vodu ze studny.

Lokalita č. 5, 6, 7 a 8 bude napojena na stávající vodovodní řady.

##### ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Lokalita č. 1 bude napojena dočasně na jímku na vyvážení s následným napojením na ČOV.

Lokalita č. 2 bude napojena na navrženou ČOV řešenou Změnou č.2 ÚPO Hosín v lokalitě „Stavby silnic a dálnic“

Lokalita č. 3 bude napojena na stávající kanalizaci.

Lokalitu č. 4 bude napojena na jímku na vyvážení nebo malou domovní ČOV.

Lokalita č. 5 bude napojena na stávající kanalizaci.

Lokalita č. 6 bude napojena na stávající kanalizaci obce svedenou na ČOV ČB. Řešení postupné zástavby po jednom rodinném domě s řešením kanalizace na jímky na vyvážení nebo malé domovní ČOV není umožněno.

Lokalita č. 7 bude napojena na stávající kanalizaci Dobřejovice.

Lokalita č. 8 si nevyžaduje napojení na splaškovou kanalizaci. Předpokládá se však v uvažované lokalitě s výstavbou bezodtokových jímek na zachycení odpadových vod z kravína.

#### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií. V navržených lokalitách č.6 a č.8 bude doplněna síť VN o nové trafostanice.

#### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování plynem.

V navržené lokalitě č.6 bude doplněna plošná plynofikace s napojením na stávající rozvody.

#### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

V návrhu všech lokalit je **upřednostňováno** vytápění plynem a el. energií, **je připuštěno** vytápění netradičními způsoby (tepelná čerpadla, FV články, ...) a **zamítá se** vytápěním na pevná paliva (uhlí, koks, brikety ...).

**KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Změnou č. 3 ÚPO Hosín jsou řešeny plochy veřejné zeleně.

**ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Změnou č.3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Likvidace odpadu bude i nadále zajišťována svozem na řízenou skládku.

**CIVILNÍ OCHRANA**

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 3 ÚPO Hosín nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO.

**OCHRANA PROTI HLUKU**

Lokalita č. 1 je v pásmu 55 dB hluku z provozu letiště. Uvažovaný rodinný dům bude nezbytně ochránit proti zvýšené hladině hluku individuálně (trojitě zasklení, sendvičové konstrukce stěn, sendvičové konstrukce střechy ....).

Lokalita č. 2 je v malé části rovněž v pásmu 55 dB hluku z provozu letiště. Z východní strany je zasažena lokalita hlukem ze silnice I/3, budoucí D3. S přihlédnutím k navrhovanému funkčnímu využití hluk nezpůsobí problém.

Ostatní lokality jsou mimo známé zdroje hluku.

**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 nerostů**

**NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES**

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

**Část řešeného území lokality č. 8 zasahuje do původně navrženého lokálního biokoridoru. Tento navržený biokoridor je v návrhu posunut východním směrem za navrženou hranici zemědělského areálu.**

**Navržená hranice odpovídá provedeným pozemkovým úpravám a již zpracovanému záměru na rozšíření zemědělského areálu o zařízení zlepšující životní prostředí jak samotného areálu, tak i okolí.**

V souvislosti s návrhem Změny č. 3 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. 3 ÚPO Hosín není dotčeno záplavovým územím.

**PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ**

V souvislosti s návrhem Změny č. 3 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

**PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

V souvislosti s návrhem Změny č. 3 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protierozní opatření.

**VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI**

Změna č. 3 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

**VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

V území řešeném Změnou č. 3 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

## f) Stanovení podmínek pro funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

### VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního a Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 10 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 3 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Funkční plochy jsou označeny barvou upřesňující způsob využití.

#### Definice použitých pojmů

<b>Plošné regulativy</b>
<b>Zastavěnost budovami</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;</li> </ul>
<b>Zastavěnost celková</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;</li> <li>– plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;</li> <li>– pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;</li> </ul>
<b>Výškové regulativy</b>
<b>Výška budovy</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 – 3,5 m;</li> <li>– obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m;</li> </ul>
<b>Výška budovy do hřebene v metrech.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;</li> </ul>
<b>Výška římsy v metrech.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) k římsě;</li> </ul>
<b>Prostorové regulativy</b>
<b>Střecha - typ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;</li> <li>– nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...);</li> <li>– u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;</li> </ul>
<b>Střecha - sklon</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;</li> </ul>
<b>Půdorys budovy</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků;</li> </ul>



Hlavní využití	Číslo plochy
<b>Plochy bydlení - rodinné domy</b>	<b>BRs (lok.č.1,)</b>
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (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, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:
BRs – Plochy bydlení - „Chýňava“ <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, OP budoucí dálnice, všechna OP letiště (hluk 55 dB).	pouze 1 rodinný dům v lokalitě
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	max.2 nadzemní podlaží + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 9,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová,
Střecha - sklon	30° - 38°
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3

Hlavní využití	Číslo plochy
<b>Plochy bydlení - rodinné domy</b>	<b>BRs (lok.č. 3, 5 a 7)</b>
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (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, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:
BRs – Plochy bydlení <u>Obsluha území</u> – přes pozemky vlastníků. <u>Limity využití území</u> – u lokality 3 a 5 respektovat ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně.	pouze 1 rodinný dům v každé lokalitě
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu

<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 5,5m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	sedlová polovalbová
Střecha - sklon	30° - 38°
Púdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3

Hlavní využití	Číslo plochy
<b>Plochy bydlení - rodinné domy</b>	<b>BR (lok.č.4)</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (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, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:
BR – Plochy bydlení - rodinný dům „U Straků“ Obsluha území –ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně a všechna OP letiště.	pouze 1 rodinný dům
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 6,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 3,5m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	sedlová polovalbová
Střecha - sklon	25° - 38° hřeben po vrstevnici
Púdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3
Hlavní využití	Číslo plochy

<b>Plochy bydlení - rodinné domy</b>	<b>BRn, (lok.č.6)</b>
<b>Přípustné využití</b>	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, služby, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství) 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. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, 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 individuální rekreace.	
<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>Počet staveb na navržených plochách:</b>
BRn – Plochy bydlení - rodinné domy – v jižní části Hosína <u>Obsluha území</u> – z nově vybudovaných komunikací. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, ochranné pásmo lesních ploch, ochranné pásmo hřbitova a všechna OP letiště.	<b>NUTNO ZPRACOVAT REGULAČNÍ PLÁN</b>
Zastoupení veřejné zeleně	20%
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + podkrovní + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová
Střecha - sklon	33° - 40°
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3
<b>Hlavní využití</b>	<b>Číslo plochy</b>
<b>Plochy smíšené : Občanského vybavení</b>	<b>OK (lok.č.2)</b>
<b>Výroba a skladování</b>	<b>VL</b>
<b>Hlavní funkce</b>	
<b>Plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá</b> , zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné. <b>Plochy výroby a skladování – lehký průmysl</b> , zahrnují zejména pozemky staveb výrobního zařízení a zařízení pro velkoobchodní prodej.	
<b>Přípustné funkce</b>	
Funkce poskytující technickou infrastrukturu komunikace a zpevněné plochy. 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, veřejná zeleň.	
<b>Podmíněné funkce</b>	
Bydlení, ostatní podnikání, pokud nejsou zasaženy některým z OP a nejsou negativně neovlivňovány svým okolím. (OP budoucí dálnice, OP letiště, OP komunikace)	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Smíšené prostory vzájemně se ovlivňující negativními účinky.	

<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	
OK + VL – Plochy občanského vybavení – v jižní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, OP budoucí dálnice a všechna OP letiště.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost celková	<b>NUTNO ZPRACOVAT ÚZEMNÍ STUDII</b>
Výškové regulativy	
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 15 m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	Sedlová, pultová, valbová
Střecha - sklon	5° - 40°
Střecha - barevnost	matné barvy
Půdorys budovy	libovolný
Hlavní využití	Číslo plochy
<b>Plochy občanského vybavení</b>	<b>OVs (lok.č.1)</b>
<b>Hlavní funkce</b>	
Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.	
<b>Přípustné funkce</b>	
Funkce poskytující veřejné, správní služby, kulturní, zdravotnické a sociální, sportovní služby, nákupní zařízení, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická infrastruktura. 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, veřejná zeleň.	
<b>Podmíněné funkce</b>	
Bydlení, ostatní podnikání, pokud nevyžaduje vyhlášení OP a negativně neovlivňuje své okolí, komunikace, technická infrastruktura.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.	
<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	
OVs1 – Plochy občanského vybavení – v jižní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, OP budoucí dálnice, všechna OP letiště (hluk 55 dB),	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost celková	stávající budovy s možností přístaveb a nástaveb
Výškové regulativy	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + podkroví + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 8,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová

Střecha - sklon	35° - 45°
Střecha - barevnost	tmavě červená, červená, hnědá
Půdorys budovy	vycházející ze stávajících obdélníkových tvarů

Hlavní využití	Číslo plochy
<b>Plochy občanského vybavení - specifické využití</b>	<b>OXs1, OX1 (lok.č.1)</b>
<b>Hlavní funkce</b>	
<p>Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení <b>pro ubytování, stravování, rekreaci a sport spojenou se zemědělstvím a chovem koní</b>.</p> <p>Dále je možné na těchto plochách realizovat funkce : vzdělávací, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu.</p> <p>Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.</p> <p>Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.</p>	
<b>Přípustné funkce</b>	
<p>Přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující zemědělské služby a obchod. Chov koní, jízdárna, ekofarma, zemědělství související s chovem koní.</p> <p>Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.</p>	
<b>Podmíněné funkce</b>	
<p>Bydlení, ostatní podnikání, pokud nevyžaduje vyhlášení OP a negativně neovlivňuje své okolí, komunikace, technická infrastruktura. Provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby za podmínky, že budou splněny hygienické limity.</p>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<p>Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.</p>	
<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>Počet staveb na navržených plochách:</b>
<p>OX1, OXs1 – Plochy občanského vybavení - specifické využití – v severní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, OP budoucí dálnice, všechna OP letiště (hluk 55 dB),</p>	neurčeno
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 35%
Zastavěnost celková	maximálně 50%
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	2 nadzemní podlaží + podkroví + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 11,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 8,5m
<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha - typ	Polovalbová, sedlová, valbová
Střecha - sklon	20° - 43°
Střecha - barevnost	tmavě červená, červená, hnědá
Půdorys budovy	převážně obdélníkový

Hlavní využití	Číslo plochy
<b>Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství</b>	<b>ZV1, ZVs1, ZV2</b>
Hlavní funkce	
Veřejná zeleň	
Přípustné funkce	
<p>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), obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.</p> <p>Poznámka (ze SZ):</p> <p>(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.</p> <p>(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.</p> <p>(3) Součástí veřejného prostranství vymezeného podle odstavců 1 a 2 je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.</p> <p>(4) Pozemky veřejných prostranství určených k užívání osobami uvedenými v § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona se v zastavitelných plochách vymezují o minimální rozloze 500 m<sup>2</sup>) a minimální šířce 10 m ve vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m. V odůvodněných případech se vymezují o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup>) ve vzájemných docházkových vzdálenostech 600 m. Do této rozlohy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel. Tyto pozemky mohou být nahrazeny částmi veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení v přilehlém území či jinými veřejnými prostranstvími splňujícími tyto parametry.</p>	
Nepřípustné funkce	
Jiná než hlavní a přípustná funkce území je nepřipustná.	
Vymezení zastavitelných ploch	
<p>ZV1, ZVs1 – Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství – ve východní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně a všechna OP letiště.</p> <p>ZV2 – Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství – v jižní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice, všechna OP letiště a ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně.</p>	

Hlavní využití	Číslo plochy
<b>Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba</b>	<b>VZ8, VZs8</b>
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat skladové prostory a zařízení poskytující zemědělské služby, parkovací a odstavná stání pro potřebu vyvolanou využitím území, nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	
Podmíněné využití	
Bezodtokové jímky, hnojiště a další zemědělská zařízení, za podmínky, že plocha vlivu na životní prostředí ani ochranné pásma nezasáhnou pozemky stávajícího bydlení ani plochy navržené územním plánem pro bydlení.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti přesahující podmíněné využití.	
Vymezení zastavitelných ploch	
<p>VZ8, VZs8 – Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba – v jihovýchodní části sídla Hosín, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na stávající plochu zemědělství.</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo VN, ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně a maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby, všechna OP letiště (hluk 55 dB),</p>	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	

Zastavěnost budovami	maximálně 85%
Zastavěnost celková	maximálně 85%
Velikost stavebních parcel	v rozsahu plochy
Výškové regulativy	
Výška budovy do hřebene v metrech.	maximálně 12m

#### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

##### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby.

#### 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. 3 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné, 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 veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Ve Změně č. 3 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

#### i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Návrh Změny č. 3 ÚPO Hosín vymezuje plochy, u kterých by bylo nutné prověření změn jejich využití územní studií – lokalita č. 2.

#### j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

Návrh Změny č. 3 ÚPO Hosín vymezuje plochy, u kterých by bylo nutné pořízení a vydání regulačního plánu – lokalita č. 6.

## Zadání regulačních plánu lokalita „Hosín - Pod zahrádkami“

(lokalita č.6 dle Změny č.3 ÚPO Hosín)

### a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno lokalitou č.6 dle výkresové části Změny č.3 ÚPO Hosín.

### b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,

Řešené pozemky jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

Řešené území je vymezeno stávajícím okrajem současně zastavěného území, z jižní části lesem (připouští se i řešení krajní části lesa), ze západní části místní neuzpevněnou komunikací (připouští se její rozšíření oběma směry, případně částečné narovnání současné trasy).

V prostoru řešené lokality budou obsaženy minimálně plochy pro :

- bydlení v izolovaných rodinných domech (BRn);
- plochy pro dopravu – sběrnou komunikaci připojující celou lokalitu včetně lokalit navazujících západním směrem. Sběrná komunikace musí provést propojení poměrně velké uvažované zástavby „pod kulturním domem – přes řešené území – do prostoru „pod hřbitovem“, kde je již připraveno dostatečné šířkové uspořádání. V návrhu nebude uvažováno napojení lokality z prostoru „u kostela“, které by neúměrně zvýšilo provoz na jednom z nejnebezpečnějších místech v obci.
- plochy pro dopravu – obslužné komunikace a parkoviště, popřípadě obytné zóny; v návrhu neuvažovat se zaslepenými komunikacemi;
- v řešeném území by měla být zastoupena veřejná zeleň, alespoň 20% řešené plochy;

Regulační plán v řešených plochách bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.

### c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Z hlediska prostorového uspořádání bude regulační plán řešit především :

- dělení pozemků na stavební parcely, komunikační prostory a veřejnou zeleň
- navržená parcelace bude respektovat stávající zástavbu v severovýchodní části, kde bude ponechán veřejný prostor (v minimálně v nezbytném rozsahu dle Stavebního zákona a prováděcí vyhlášky 501), tak aby před okny stávajících domů byl ponechán dostatečný odstup (minimálně 11m dle původně dohodnuté hranice v ÚPO Hosín);
- veřejný prostor mezi ploty bude s souladu se Stavebním zákonem a prováděcí vyhlášky 501 minimálně 8 m.

### d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území je nezbytné dodržet navržené regulativy Změnou č.3. ÚPO Hosín, viz. příloha.

### e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

Řešené území bude napojeno na technickou infrastrukturu obce.

#### Doprava a dopravní zařízení:

regulační plán bude řešit – sběrnou komunikaci připojující celou lokalitu včetně lokalit navazujících západním směrem. Sběrná komunikace musí provést propojení poměrně velké uvažované zástavby „pod kulturním domem – přes řešené území – do prostoru „pod hřbitovem“, kde je již připraveno dostatečné šířkové uspořádání. V návrhu nebude uvažováno napojení lokality



z prostoru „u kostela“, které by neúměrně zvýšilo provoz na jednom z nejnebezpečnějších místech v obci.

**Navržený profil : 7m – sběrná komunikace, 6m – obslužná komunikace, 1,5 – 2m - komunikace pro pěší, 1,5 m - pruh veřejné zeleně.**

Každý rodinný dům bude mít vyřešený 100% parkovacích a odstavných stání na vlastním pozemku.

**Zásobování vodou :** každý rodinný dům bude napojen na vodovodní řád obce.

**Odkanalizování – splašková kanalizace :** každý rodinný dům bude napojen na veřejnou kanalizaci svedenou na ČOV ČB; jímky na vyvážení ani malé domovní čistírny nejsou přípustné.

**Odkanalizování – dešťová kanalizace :** celé lokalitě bude provedena rovněž dešťová kanalizace svedená přesně definovanou trasou do vodoteče.

**f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,**

V řešeném území budou navrženy veřejně prospěšné stavby - minimálně výše uvedená sběrná komunikace

**g) požadavky na asanace,**

V řešeném území nebudou uplatněny požadavky na asanace.

**h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),**

Z hlediska ÚAP a z hlediska ostatních právních předpisů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

**i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,**

Zpracované regulační plány nahradí rozhodnutí o využití území a rozhodnutí o umístění staveb.

**j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,**

Pozemky jsou ve vlastnictví zpravidla soukromých investorů. Požadavky na plánovací smlouvu je možné řešit po dohodě s vlastníky pozemků řešeného území.

**k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

Regulační plán bude zpracován ve :

- 4 paré
- měřítko situace 1: 500
- měřítko řešení objemového řešení objektů 1: 200
- regulační plán bude obsahovat materiálové řešení povrchů objektů a povrchů zpevněných ploch

## **k) Stanovení pořadí změn v území**

Návrh Změny č. 3 ÚPO Hosín nedělí návrh do jednotlivých etap.

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

Změna č. 3 ÚPO Hosín obsahuje celkem:

28 listů A4 textové části územního plánu

56 listů A4 připojené grafické části

### 3 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

#### Textová část

#### **m) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

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

Návrh Změny č.3 ÚPO Hosín není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, protože:

- Území řešené Změnou č.3 je součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, kterou plně respektuje.
- Řešené území je součástí transevropského multimodálního koridoru M1, jehož součástí je koridor dálnice D3, koridor konvenční železniční dopravy C- E 551a i rozvojová osa OS 4 Praha – České Budějovice – Linz, který respektuje.
- Rychlostní komunikace R3, R4, kapacitní dopravní cesty S4 ani koridoru konvenční železniční dopravy C-E 551b se nedotýká.
- Je součástí koridoru vodní dopravy na Vltavě VD 5, ale fakticky se jej nedotýká.
- Specifická oblast Šumava SOB 01, ani záměry v oblasti technické infrastruktury se měněného území ani vzdáleně nedotýkají.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Návrh Změny č.3 ÚPO Hosín není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou (schválenou) krajem - se schváleným ÚPVÚC Českobudějovické sídelní regionální aglomerace, resp. jejími změnami č.1 a 2.

KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z hlediska širších územních vztahů předmětná změna nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedících obcí. Předmětné lokality této změny nemají vazby na správní území sousedních obcí.

V průběhu projednávání změny č.3 ÚPO Hosín neuplatnily sousedící obce žádné požadavky na obsah dokumentace.

#### **n) Údaje o splnění zadání**

Zastupitelstvo obce Hosín schválilo zadání Změny č. 3 ÚPO Hosín. Návrh Změny č. 3 ÚPO Hosín schválené Zadání respektuje s výjimkou – plochy lokality č. 1, která byla upravena z důvodu zmenšení rozsahu řešeného území a lokality č.6, která byla rozšířena z důvodu nutností zahrnutí ploch pro související technickou infrastrukturu.

#### **o) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Navrhovaná změna nemění koncepci původního územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Ve změně č. 3 ÚPO Hosín je umožněn rozvoj bydlení - rodinné domy, výroby a skladování - zemědělská výroba, občanského vybavení, občanského vybavení - specifické využití Plochy smíšené: Občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá a výroba a skladování - lehký průmysl, systému sídelní zeleně - veřejná prostranství.

Lokality Změny č. 3 ÚPO Hosín navazují na současně zastavěné území.

Navrhované řešení vychází z požadavků pořizovatele na provedení změny (Zadání) a výsledků veřejnoprávního projednání Zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn.

Jednotlivé lokality jsou označeny číslem plochy, viz. kapitola e) stanovení podmínek pro využití ploch... a takto jsou zakresleny v grafické části.

**Lokalita č. 1** – návrh plochy občanského vybavení - specifické využití, změna funkčního využití ze stávajících ploch nízkopodlažní zástavby, technické vybavenosti a veřejné zeleně na návrh plochy občanského vybavení - specifické využití, změna funkčního využití ze stávajících ploch nízkopodlažní zástavby a technické vybavenosti na návrh plochy občanského vybavení, návrh plochy bydlení - rodinné domy, změna funkčního využití ze stávajících ploch nízkopodlažní zástavby a veřejné zeleně na návrh plochy bydlení - rodinné domy, návrh plochy systému sídelní zeleně -

veřejná prostranství, změna funkčního využití ze stávajících ploch nízkopodlažní zástavby a veřejné zeleně na návrh plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství a doplnění stavu plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Hosín. Částí ploch prochází ochranné pásmo silnice, stávající i navržený vodovod, navržená kanalizace, vodní plochy a toky a maximální hranice negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.

**Lokalita č. 2** – Plochy smíšené: občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá a výroby a skladování – lehký průmysl a návrh plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství – v jižní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín.

Lokalita je výborně dopravně napojena na kapacitní komunikaci (bývalá E55) nedaleko budoucího dálničního sjezdu „Hluboká nad Vltavou“.

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

Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce Hosín část Chýňava.

Dále navazuje na již schválené změny ÚP obce Hosín.

Lokalita je dobře technicky napojitelná na inženýrské sítě. V lokalitě prochází hlavní vodovodní řád Č.Budějovice – Chotýčany, na Borku je možnost napojení na plynovod, v rámci stavby silnic a dálnic bude vybudována v lokalitě centrální ČOV.

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. 3** – změna funkčního využití ze stávající plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Hosín.

**Lokalita č. 4** – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Hosín.

**Lokalita č. 5** – změna funkčního využití ze stávající plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Hosín. Částí plochy prochází kanalizace.

**Lokalita č. 6** – jedná se pouze o změnu etapizace výstavby na přání investora při zachování původně navrženého funkčního využití funkčního využití z navržené 2.etapy plochy nízkopodlažní zástavby na návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Hosín. Investor byl upozorněn na skutečnost, že v blízkosti lokality není v současné době obecní kanalizace a že nebude připuštěna výstavba rodinných domů napojených na jímky na vyvážení. Současně je nutné zdůraznit, že lokalitou musí být vedena kapacitnější komunikace, která bude připojovat celou zástavbu v západní části Hosína. **Na lokalitu je nezbytné zpracovat regulační plán!**

Částí plochy prochází ochranné pásmo lesních ploch a ochranné pásmo hřbitova.

**Lokalita č. 7** – změna funkčního využití ze stávající plochy zahrady na plochy bydlení – rodinné domy, k.ú. Dobřejovice. Plocha se nachází v v maximální hranice negativního vlivu prostředí zemědělské výroby.

**Lokalita č. 8** – návrh plochy výroby a skladování - zemědělská výroba a změna funkčního využití z navržené plochy se sportovním využitím na plochy výroby a skladování - zemědělská výroba, k.ú. Hosín. Plochy se nacházejí v maximální hranice negativního vlivu prostředí zemědělské výroby a část plochy se nachází v ochranném pásmu VN.

## UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje podle §4 odst.1 písm.b) vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsob evidence územně plánovací činnosti nebyl dosud zpracován.

S ohledem na rozsah, funkci i lokalizaci navrhovaných změn není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Zpracovaný návrh Změny č. 3 ÚPO Hosín respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů o ochraně přírody a krajiny, zejména pak prvky nadregionálního a regionálního ÚSES i lokálního systému ekologické stability krajiny. Udržitelný rozvoj území „spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé přírodní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.“

Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší a k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle § 17 odst. 1 písm. a) zákona č. 86/2002 Sb..

V území řešeném Změnou č. 3 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.

## ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INRASTRUKTURY

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh Změny č.3 nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury.

Přístup k navrženým plochám bude zajištěn z místních komunikací nebo sjezdy ze stávající silnice II. třídy.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

#### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou.

#### ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně v koncepci odkanalizování.

#### ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepcce zásobování el. energií.

#### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepcce zásobování plynem.

#### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepcce zásobování teplem.

## ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Ve Změně č. 3 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 3 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepcce odpadového hospodářství.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 3 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

### MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU PROSTŘEDÍ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY

Do území řešeného změnou č. 3 zasahuje maximální hranice negativního vlivu prostředí zemědělské výroby – lokalita č. 1,7,8.

### MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU PROSTŘEDÍ A OP LETIŠTĚ

Do území řešeného změnou č. 3 zasahují hranice negativního vlivu z provozu letiště – lokalita č. 1, 2, 4, 6, 8.

### OCHRANNÉ PÁSMO LESNÍCH PLOCH

Do území řešeného změnou č. 3 zasahuje ochranné pásmo lesních ploch - lokalita č. 6.

### OCHRANNÉ PÁSMO VN

Do území řešeného změnou č.3 zasahuje ochranné pásmo VN – lokalita č. 8.

### OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE A BUDOUCÍ DÁLNIČE

Do území řešeného změnou č.3 zasahuje ochranné pásmo silnice – lokalita č. 1 a lokalita č. 2.

### OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU

Do území řešeného změnou č.3 zasahuje vodovod včetně ochranného pásma – lokalita č. 1.

### OCHRANNÉ PÁSMO KANALIZACE

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

**OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA**

Do území řešeného změnou č.3 zasahuje ochranné pásmo hřbitova – lokalita č. 6.

**OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE 2. STUPNĚ**

Do území řešeného změnou č.3 zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně Opatovice a Úsilné – lokalita č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8

**VODNÍ PLOCHY A TOKY**

Do území řešeného změnou č.3 zasahují vodní plochy a toky – lokalita č. 1.

**p) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Územně analytické podklady s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj nebyly v době prací na změně územního plánu k dispozici a vzhledem k této skutečnosti nelze toto vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území provést. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy, zakotvené v této změně, mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

**q) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL**

<b>ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND</b>
------------------------------

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

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 3 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 : 5.46.10 (5- klimatický region, 46- hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě, 10 - číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy).

**PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

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 TŘÍD OCHRANY

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

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

## TABULKOVÉ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT – ZMĚNA Č.3 HOSÍN

ČÍSLA LOKALIT	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA CELKEM	VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ PODLE KULTURY		VÝMĚRA NEZEM. PLOCH	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY ZPF	VÝMĚRA DLE BPEJ
			DRUH POZEMKU	MIMO SOUČAS. ZASTAV. ÚZEMÍ				
1	Plochy občanského vybavení - specifické využití	0,14	Louka	0,14	-	5.47.00 5.46.10	II. III.	0,08 0,06
	Plochy bydlení - rodinné domy	0,47	Louka	0,47	-	5.46.00 5.46.10	II. III.	0,42 0,05
	Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství	0,05	Louky	0,05	-	5.46.00	II.	0,05
2	Plochy smíšené : Občanské vybavení - komerční zařízení plošné rozsáhlá Výroba a skladování - lehký průmysl	13,20	Orná půda	13,20	-	5.46.00 5.46.10	II. III.	10,03 3,17
	Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství	0,65	Orná půda	0,65	-	5.46.00 5.46.10	II. III.	0,61 0,04
3	Plochy bydlení - rodinné domy – pouze změna funkčního využití	-	-	-	-	-	-	0
4	Plochy bydlení - rodinné domy	0,19	Orná půda	0,19	-	5.29.14	III.	0,19
5	Plochy bydlení - rodinné domy – pouze změna funkčního využití	-	-	-	-	-	-	0
6	Plochy bydlení - rodinné domy – pouze změna funkčního využití	-	-	-	-	-	-	0
7	Plochy bydlení - rodinné domy – pouze změna funkčního využití	-	-	-	-	-	-	0
8	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,43	Orná půda	0,43	-	5.29.01 5.29.11	II. II.	0,14 0,29
	<b>Celkem</b>	<b>15,13</b>	-	<b>15,13</b>	<b>0</b>	-	-	<b>15,13</b>

## ZÁBORY PŮDY PODLE TŘÍD OCHRANY CELKEM

TŘÍDA OCHRANY	ZÁBOR ZPF V HA	ZÁBOR ZPF V %
II.	11,62	76,8
III.	3,51	23,2
<b>CELKEM</b>	<b>15,13</b>	<b>100</b>
<b>Nezemědělská půda</b>	<b>0</b>	

## ZÁBORY PŮDY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ CELKEM

FUNKČNÍ VYUŽITÍ	ZÁBOR ZPF CELKEM V HA	ZÁBOR ZPF V %
Plochy občanského vybavení - specifické využití	0,14	0,9
Plochy bydlení - rodinné domy	0,66	4,4
Plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství	0,70	4,6
Plochy občanského vybavení	13,20	87,2
Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0,43	2,9
<b>Celkem</b>	<b>15,13</b>	<b>100</b>



**Zdůvodnění**

Lokalita číslo 1: Plochy bydlení - rodinné domy, plochy občanského vybavení - specifické využití a plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství – ve východní a severní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Lokalita je zařazena do II. a III. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita číslo 2: Plochy smíšené :  
Občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá  
Výroba a skladování - lehký průmysl – v jižní části sídla Chýňava, k.ú. Hosín.

**Velikost záboru ZPF byla poměrně dlouho diskutována již ve fázi zadání. Původní velikost požadovaná investorem byla značně zmenšena. Následně proběhlo znovu projednání Zadání změny č.3 ÚPO Hosín s upravenou velikostí záboru a podrobným zdůvodněním uvažovaného požadavku. Takto zmenšený záměr byl z hlediska DOSS akceptován. Předložená dokumentace je provedena v rozsahu dohodnutého zadání.**

**Lokalita je výborně dopravně napojena na kapacitní komunikaci (bývalá E55) nedaleko budoucího dálničního sjezdu „Hluboká nad Vltavou“.**

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

**Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce Hosín část Chýňava.**

**Dále navazuje na již schválené změny ÚP obce Hosín.**

**Lokalita je dobře technicky napojitelná na inženýrské sítě. V lokalitě prochází hlavní vodovodní řád Č.Budějovice – Chotýčany, na Borku je možnost napojení na plynovod, v rámci stavby silnic a dálnic bude vybudována v lokalitě centrální ČOV.**

**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.**

Do budoucna nelze vyloučit v této lokalitě i možnost rozšíření areálu SsaD Praha. Lokalita je zařazena do II. a III. třídy ochrany.

Lokalita číslo 4: Plochy bydlení - rodinné domy – severozápadně od sídla Hosín, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany.

Lokalita číslo 8: Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba – v jihovýchodní části sídla Hosín, k.ú. Hosín. Lokalita navazuje na stávající plochu zemědělství, nachází se na zemědělské půdě se II. třídou ochrany.

**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**

V řešeném území se nenacházejí hospodářské lesy.

V návrhu Změny č. 3 ÚPO Hosín jsou vymezeny plochy, které zasahují do ochranného pásma ploch určených k plnění funkcí lesa.

LOK. Č.	KATASTR. ÚZEMÍ	PARCELA ČÍSLO	DRUH POZEMKU	FUNKČNÍ VYUŽITÍ
6	Hosín	35, 36, 37, 38/1	Louka, Orná půda	Bydlení - rodinné domy