



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

Leden 2017

Paré číslo:

1



.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

Obsah

ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN	5
a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	7
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	7
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno 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)	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	10
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	10
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona	10
j) stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	10
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN	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	13
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	13
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	14
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	14
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	14
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	14
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	14
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	15
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	19
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	19
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	19
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	23
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	23
q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	23

ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 7 Územního plánu obce Hosín (dále jen „ÚPO Hosín“) se nemění.

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

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

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

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

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

Vlivem navrhovaných změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Civilizační hodnoty v řešeném území změny č. 7 budou posíleny návrhem ploch smíšených výrobních a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

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

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

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

V území řešeném Změnou č. 7 ÚPO Hosín se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb, či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 7 ÚPO HOSÍN

Pořadové číslo	Označení jednotlivých lokalit
1	Změna způsobu využití z původně smíšené zóny technické vybavenosti na plochu smíšenou výrobní
2a	Změna způsobu využití z plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní
2b	Vymezení nové plochy smíšené výrobní.
3	Změna způsobu využití z původní plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní
4a	Změna způsobu využití z původní plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství a z plochy smíšené: občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá, výroba a skladování - lehký průmysl na plochu smíšenou výrobní
4b	Vymezení nové plochy smíšené výrobní

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

Označení plochy	Charakteristika plochy
SV1	Změna způsobu využití z původně smíšené zóny technické vybavenosti na plochu smíšenou výrobní - v blízkosti letiště Hosín. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světlům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.
SV2a	Změna způsobu využití z plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní - v blízkosti letiště Hosín <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa, OP provozních ploch letiště, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světlům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, telekomunikační kabel, el. vedení včetně OP.
SV2b	Navržená plocha smíšená výrobní - v blízkosti letiště Hosín <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, OP provozních ploch letiště, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světlům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.
SV3	Změna způsobu využití z původní plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní - v místní části Chýňava <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace, příp. jedním sjezdem ze silnice II/603. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, el. vedení včetně OP a trafostanice, telekomunikační kabel, vodovod, interakční prvek, OP silnice, osa a OP vzletových a přiblížovacích prostorů, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světlům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.
SV4a	Změna způsobu využití z původní plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství a z plochy smíšené: občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá, výroba a skladování - lehký průmysl na plochu smíšenou výrobní - v místní části Chýňava <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace, příp. jedním sjezdem ze silnice II/603. <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, interakční prvek, registrovaný významný krajinný prvek, OP silnice, osa a OP vzletových a přiblížovacích prostorů, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP proti klamavým a nebezpečným světlům, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, území s archeologickými nálezy.
SV4b	Navržená plocha smíšená výrobní - v místní části Chýňava <u>Obsluha území</u> - z navržené plochy SV4a <u>Limity využití území</u> - OP radiolokačního prostředku, interakční prvek, registrovaný významný krajinný prvek, OP silnice, osa a OP vzletových a přiblížovacích prostorů, OP přechodové plochy letiště, OP s výškovým omezením staveb, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 7 ÚPO Hosín nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Změna č. 7 ÚPO Hosín nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury.

Napojení nově navržených lokalit na silniční síť je řešeno připojením na komunikace nižších tříd zejména pak lok. č. 3 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. Na ploše řešené změnou musí mít budovaný objekt svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

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

KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

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

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ve změně č.7 ÚPO Hosín nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené ve schváleném ÚPO Hosín nemá Změna č. 7 ÚPO Hosín vliv. Zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 7 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

Lokalita č. 2a se dotýká lokálního biokoridoru (LBK 123, Hosín - letiště). Ve vzdálenosti cca 5 m od toho prvku ÚSES nesmí být umístována žádná výstavba včetně oplocení a zpevněných ploch.

Realizace staveb v lokalitě č. 3 je možná pouze za dodržení podmínky, že vybudované objekty výrazně nenaruší interakční prvky IP844, IP161, v lokalitě 4a a 4b za podmínky zachování interakčního prvku IP162 a významného krajinného prvku (Roklina na Prostřední Babě).

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

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODŇEMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

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

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

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

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

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

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 7 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 7 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 7 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřeshňujícími způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

Plošné podmínky využití území

Celková zastavěnost plochy

- je zastavěná plocha pozemku, je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.

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 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 zeleň, veřejná prostranství.		
Podmíněně přípustné využití		
Navržená opatření pro realizaci zástavby či využití ploch:		
<ul style="list-style-type: none"> • Při realizaci staveb musí být zajištěno zachování funkčnosti sousedního LBK 123 - SV2a, SV2b. • Při realizaci staveb musí být zajištěno zachování interakčního prvku IP162 a registrovaného VKP Roklina na Prostřední Babě - SV4a, SV4b. • Využití plochy SV4b je vázáno na předchozí či současné využití plochy SV4a. Samostatné využití plochy SV4b je z hlediska ochrany krajinného rázu nepřipustné. • V navazujících stupních přípravy využití plochy je nutné zajištění dodržování hygienických limitů pro hluk vůči stávající obytné zástavbě, zároveň budou při hranicích plochy se stávající obytnou zástavbou navrženy dostatečně široké plochy (pruhy) zeleně k hygienické ochraně obyvatelstva před zvýšeným hlukem a prašností (jižní hranice a u sídla Chýňava) - SV3, SV4a, SV4b. • Při výstavbě se musí respektovat OP dálnice D3 a stavby s výstavbou dálnice související - SV4a. 		
Na navrhované ploše SV4b může dojít k výstavbě pouze za dodržení těchto podmínek:		
<ul style="list-style-type: none"> - spol. INDUSTRY PARK a.s. uzavře Dohodu o spolupráci a budoucí kupní smlouvu o prodeji potřebných pozemků pro realizaci SSÚD Borek, - v ochranném pásmu dálnice D3 nebude prováděna činnost a výstavba znemožňující realizaci této dopravní stavby, - nebudou v návrhových lokalitách umístěny takové objekty, které podléhají splnění platných hygienických limitů, aby nedošlo k zasažení negativními účinky z provozu stávající komunikace I/3 i budoucí dálnice D3, - spol. INDUSTRY PARK a.s. bude spolupracovat s ŘSD ČR na plánované výstavbě SSÚD Borek a výstavbě infrastruktury pro ŘSD ČR, obec Hosín. 		
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 12,5 m)	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

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

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

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

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

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

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

Ve Změně č. 7 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

j) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Zahájení výstavby na plochách SV3 a SV4a bude uskutečněno teprve po předchozí realizaci jednotlivých sítí, kanalizace, vodovodu, komunikací apod. Výstavba na vzdálenějších místech od stávající infrastruktury bude uskutečněna po zastavění alespoň 50 % pozemků navazujících na již vybudovanou technickou infrastrukturu. To znamená, že nová výstavba bude uskutečňována směrem od současně zastavěného území do volné krajiny, aby se zamezilo vzniku proluk. Nesmí docházet ke znemožnění obhospodařování zatím nevyužitých částí pozemků rozvojové plochy. Tato etapizace neplatí v případě celkově zainvestovaného území formou základní technické vybavenosti.

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

Návrh územního plánu obsahuje:

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

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚPO HOSÍN

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Bude doplněno po společném projednání.

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

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

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

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 7 ÚPO Hosín není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „APÚR“), kterou vláda ČR schválila na svém jednání usnesením č. 276 dne 15.04.2015.

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti ani koridorů a ploch technické infrastruktury v Politice územního rozvoje ČR. Řešeného území obce Hosín se z Politiky územního rozvoje ČR týkají tyto záměry:

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY

- **OB10 Rozvojová oblast České Budějovice**

Důvody vymezení:

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

Úkoly pro územní plánování

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

Úkoly stanovené pro rozvojovou oblast České Budějovice jsou zohledněny ve Změně č. 7 ÚPO Hosín.

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

Důvody vymezení:

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

Změna č. 7 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- **C-E551**

Důvody vymezení:

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

Řešené území Změny č. 7 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

- **D3**

Důvody vymezení:

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

Úkoly pro územní plánování:

Vymezit koridor dálnice v ZÚR Středočeského kraje.

Změna č. 7 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

Změna územního plánu vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 APÚR.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 7 ÚPO Hosín je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*).

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

Změna č. 7 ÚPO Hosín minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou Změnou č. 7 ÚPO Hosín navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch. Změna č. 7 ÚPO Hosín zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Rozvoj podnikatelské aktivity zajišťují návrhové plochy smíšené výrobní.

VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS - VIZ KAP. B) AZÚR

- **OB10 rozvojová oblast České Budějovice**

Úkoly stanovené pro rozvojovou oblast České Budějovice jsou zohledněny ve Změně č. 7 ÚPO Hosín.

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

Změna č. 7 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU MEZINÁRODNÍHO A REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

- **D1 dálnice D3**

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

Pro VPS dálnici D3 v úseku „Ševětín – Borek“ je v AZÚR územně koridor chráněn v obvyklé šíři 200 m s rozšířením na 330 m pro umístění Střediska správy a údržby dálnice a dálničních zařízení Borek (SSÚD Borek) a na 600 m v místech křižovatkových úseků. Koridor dálnice D3 je zpřesněn mimo řešené území plochy 4b, do níž zasahuje pouze budoucím ochranným pásmem dálnice D3.

Ministerstvo dopravy souhlasí s vymezením lokality 4b při splnění podmínek na základě dohody s ŘSD ČR - inter. sdělení č.:1/56/21500/16-schn ze dne 9. 3. 2016 a zároveň požadavků z vyjádření č.j.: 9027-15-ŘSD-11110 z 1.6.2015 (resp. č.j.: 282-16-ŘSD-11110 z 25.1.2016).

ŘSD vydá souhlasné stanovisko za podmínek, že:

1. spol. INDUSTRY PARK a.s. uzavře Dohodu o spolupráci a budoucí kupní smlouvu o prodeji potřebných pozemků pro realizaci SSÚD Borek,
2. v ochranném pásmu dálnice D3 nebude prováděna činnost a výstavba znemožňující realizaci této dopravní stavby,
3. nebudou v návrhových lokalitách umístěny takové objekty, které podléhají splnění platných hyg. limitů, aby nedošlo k zasažení negativními účinky z provozu stávající komunikace I/3 i budoucí dálnice D3,
4. spol. INDUSTRY PARK a.s. bude spolupracovat s ŘSD ČR na plánované výstavbě SSÚD Borek a výstavbě infrastruktury pro ŘSD ČR, obec Hosín.

- **D3 IV. tranzitní železniční koridor**

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

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

Řešené území Změny č. 7 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU V OBLASTI ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

- **Ep7 plynovod Ševětín - Hosín**
- záměr budoucího propojení dvou větví stávajících vysokotlakých plynovodů - v ÚP vymezena plocha technické infrastruktury s označením TI55.EP7.

Řešené území Změny č. 7 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

Prvky územního systému ekologické stability ve správním území obce Hosín

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrh Změny č. 7 ÚPO Hosín nebude mít, při respektování navržených opatření a podmínek uvedených v kapitole 7. dokumentu "Vyhodnocení vlivů ÚPO Hosín na životní prostředí", významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví je tedy návrh Změny č. 7 ÚPO Hosín, při splnění těchto opatření, akceptovatelný.

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

K návrhu zadání Změny č. 7 ÚPO Hosín vydal Krajský úřad Jihočeského kraje dne 8.2.2016 stanovisko č. j. KUJCK21371/2016/OZZL/2 podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o posuzování vlivů). V tomto stanovisku Krajský úřad požaduje zpracování vyhodnocení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA) dle přílohy ke stavebnímu zákonu. Důvodem je, že nejsou smíšené výrobní zóny blíže specifikovány a zadání Změny č. 7 nevylučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů.

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

Na základě požadavku KÚ JČK OŽP k zadání změny č.7 bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) podle § 19 zák. č. 183/2006 Sb. Posuzovaný návrh Změny č. 7 ÚPO Hosín naplňuje požadavky ochrany životního prostředí a není v rozporu s hlavními cíli strategických dokumentů na národní a regionální úrovni pro tuto oblast. Byly identifikovány potenciální vlivy na půdu, krajinu a zdraví obyvatelstva. Jednotlivé plochy byly vyhodnoceny v kontextu jejich umístění s ohledem na limity a omezení využití území. U posuzovaných změn využití rozvojových ploch je možné předpokládat, že střeby a negativní vlivy budou ještě řešeny, zmírněny nebo minimalizovány v rámci zpřesnění jejich vymezení v jednotlivých povolovacích řízeních (dle návrhu opatření pro jednotlivé plochy), případně v rámci procesů EIA (u záměrů, které budou spadat pod zákon č. 100/2001 Sb.). Podmínky jsou plně respektovány a jsou obsaženy ve Změně č. 7 ÚPO Hosín.

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

Změna č. 7 ÚPO Hosín zpracována je v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce. V zadání Změny č. 7 ÚPO Hosín nebylo požadováno variantní řešení.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

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

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

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

Lokalita č. 2a - nachází se severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu způsobu využití z plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je také výhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z plochy smíšené výrobní nebude zatěžovat okolní zástavbu.

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

Lokalita č. 3 - nachází se východním směrem od letiště Hosín, k. ú. Hosín. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu způsobu využití z plochy pro občanské vybavení na plochu smíšenou výrobní. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603. Navržená plocha leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice.

Lokalita č. 4a - nachází se východním směrem od letiště Hosín, k. ú. Hosín. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu způsobu využití z původní plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství a z plochy smíšené: občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá, výroba a skladování - lehký průmysl na plochu smíšenou výrobní. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603. Navržená plocha leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice.

Lokalita č. 4b - návrh plochy smíšené výrobní. Lokalita je výborně dopravně napojena z lokality č. 4a. Navržená plocha leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle způsobu využití je území členěno na zastavěné, zastavitelné a dále na nezastavitelné území. 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.

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

DRUH PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

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

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat 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, vyplívají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmetální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou ve správním území obce Hosín vyváženy a všechny tři pilíře jsou hodnoceny kladně.

Mezi silné stránky Rozboru udržitelného rozvoje v území patří:

- celková kvalita ovzduší, která není zhoršena vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví
- kvalitní dopravní napojení (silnice I. třídy, železnice)

- existence městské hromadné dopravy
- výborná dostupnost obce s rozšířenou působností
- existence základní technické infrastruktury (plynofikace, 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. 7 ÚPO Hosín nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury, protože jsou situovány v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Koncepce dopravní infrastruktury se Změnou č. 7 ÚPO Hosín nemění. Napojení nově navržených lokalit na silniční síť musí být řešeno pomocí komunikací nižších tříd. Lokalita č. 3 bude napojena na stávající silnici II/603. Pokud bude v řešených lokalitách umístěno více staveb, navrhuje se řešení využívající jeden sjezd z hlediska bezpečnosti provozu na základě §10 zákona 13/97 sb. dle ČSN 736110 včetně rozhledových poměrů. Na plochách řešených změnou musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. Pro lokality bude dodržen § 20 a § 22 vyhl. 501/2006.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

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

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

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

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

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

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 7 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru. Plocha řešená Změnou č. 7 ÚPO Hosín nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 7 ÚPO Hosín nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

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

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Vzdáleností 50 m od okraje lesa jsou částečně dotčeny lokality č. 1 a 2a.

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

OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ VN

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

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

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Do území řešeného změnou č. 3 zasahuje ochranné pásmo silnice II. třídy - lokalita č. 3 a 4a. Do lokality č. 4b zasahuje ochranné pásmo silnice I/3.

OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU

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

OCHRANNÁ PÁSMATA LETIŠTĚ:

OCHRANNÉ PÁSMO PROVOZNÍCH PLOCH LETIŠTĚ

Částečně v něm leží lokalita č. 2a a 2b.

OCHRANNÉ PÁSMO S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM

V ochranném pásmu s výškovým omezením se nachází všechny řešené lokality - 1, 2a, 2b, 3, 4a, 4b.

OCHRANNÉ PÁSMO S OMEZENÍM STAVEB VZDUŠNÝCH VEDENÍ VN A VVN

V ochranném pásmu s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN se nachází všechny řešené lokality.

OCHRANNÉ PÁSMO PROTI NEBEZPEČNÝM A KLAMAVÝM SVĚTLŮM

V ochranném pásmu proti nebezpečným a klamavým světélům leží lokality č. 1, 2a, 2b, 3 a částečně lokalita č. 4a.

OCHRANNÁ PÁSMATA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

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

OSA VZLETOVÝCH A PŘIBLIŽOVACÍCH PROSTORŮ

Prochází lokalitou č. 3.

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

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešených lokalitách musí být při realizaci výstavby respektovány interakční prvky IP 844 (3), IP 161 (3 a 4a) a IP 162 (4a a 4b).

Dále musí zůstat zachován významný krajinný prvek nacházející se v lokalitě č. 4a a 4b.

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

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

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

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

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

Změnou č. 7 ÚPO Hosín nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

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

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

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

PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

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

CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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

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

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

Číslo 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	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
1	Plocha smíšená výrobní	0,89	0	0,89	0	0,89	0	0,89	0	0	0
2a	Plocha smíšená výrobní	0,29	0,03	0,26	0	0,26	0	0	0,26	0	0
2b	Plocha smíšená výrobní	0,57	0,57	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Plocha smíšená výrobní	12,35	0,46	11,89	8,05	3,84	0	0	11,89	0	0
4a	Plocha smíšená výrobní	20,69	0	20,69	20,69	0	0	0	20,69	0	0
4b	Plocha smíšená výrobní	1,52	0	1,52	1,52	0	0	0	1,52	0	0
Plochy smíšené výrobní celkem		36,31	1,06	35,25	30,26	4,99	0	0,89	34,36	0	0
Plochy smíšená výrobní celkem - zábor půdního fondu v ÚP		2,09	0,57	1,52	1,52	0	0	0	1,52	0	0
Plochy smíšená výrobní celkem - zábor půdního fondu v ÚP		34,22	0,49	33,73	28,74	4,99	0	0,89	32,84	0	0
ZÁBOR ZPF CELKEM		36,31	1,06	35,25	30,26	4,99	0	0,89	34,36	0	0
Celkem - zábor půdního fondu v ÚP		2,09	0,57	1,52	1,52	0	0	0	1,52	0	0
Celkem - zábor kde byl již proveden		34,22	0,49	33,73	28,74	4,99	0	0,89	32,84	0	0

Zdůvodnění

- Lokalita č. 1 Lokalita se nachází severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Nachází se na půdě s II. třídou ochrany. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu způsobu využití z plochy pro občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní. Vyhodnocení záboru ZPF bylo již provedeno ve schváleném ÚPO.
- Lokalita č. 2a Lokalita se nachází severovýchodně od sídla Hosín, k.ú. Hosín. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu způsobu využití z plochy občanského vybavení na plochu smíšenou výrobní. Lokalita se nachází na půdě se III. třídou ochrany. Vyhodnocení záboru ZPF bylo již provedeno ve schváleném ÚPO.
- Lokalita č. 2b Lokalita se nachází severovýchodně od sídla Hosín, k. ú. Hosín. Jedná se o nově navrženou plochu smíšenou výrobní. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě a je situována v návaznosti na zastavěné území.
- Lokalita č. 3 Lokalita se nachází východním směrem od letiště Hosín, v místní části Chýňava, k. ú. Hosín. Nachází se na půdě se III. třídou ochrany, část lokality na nezemědělské půdě. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu způsobu využití z plochy pro občanské vybavení na plochu smíšenou výrobní. Vyhodnocení záboru ZPF bylo již provedeno ve schváleném ÚPO. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603. Navržená plocha leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice.
- Lokalita č. 4a Lokalita se nachází východním směrem od letiště Hosín, v místní části Chýňava, k.ú. Hosín. Nejedná se o zábor ZPF, pouze o změnu způsobu využití z původní plochy systému sídelní zeleně - veřejná prostranství a z plochy smíšené: občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá, výroba a skladování - lehký průmysl na plochu smíšenou výrobní. Lokalita je výborně dopravně napojena na silnici II/603. Navržená plocha leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice.
- Lokalita č. 4b Lokalita se nachází východním směrem od letiště Hosín, v místní části Chýňava, k. ú. Hosín. Jedná se o navrženou plochu smíšenou výrobní. Nachází se na půdě se III. třídou ochrany. Lokalita je výborně dopravně napojena z lokality č. 4a. Navržená plocha leží v Rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Důvodem vymezení této rozvojové oblasti je stávající rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Statutární město České Budějovice.

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

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

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

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

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

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Bude doplněno po veřejném projednání.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje: 13 stran

Grafická část odůvodnění, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, se skládá 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 |