

Obecní úřad Hosín

Hosín 116, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Čj.: OUH/281/2020

Telefon: 387 221 943, 607 683 323

Hosín dne 11. 5. 2020

Dle rozdělovníku

Veřejná vyhláška

I. Oznámení o zahájení řízení o návrhu „Změny č. 8 územního plánu obce Hosín“ a data konání jeho projednání

Obecní úřad Hosín jako orgán vykonávající působnost ve věcech územního plánování podle § 6 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též jen stavební zákon), **oznamuje zahájení řízení o vydání „Změny č. 8 územního plánu obce Hosín“** (dále jen též změna ÚPO) podle § 52 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, v platném znění (dále jen správní řád).

Veřejné projednání návrhu Změny č. 8 územního plánu obce Hosín
se uskuteční **dne 22. června 2020 v 10,30 hodin** v budově Obecního úřadu Hosín.

Projektant územního plánu Ing. arch. Jaroslav Daněk, bude mít na projednání odborný výklad řešení návrhu Změny č. 8 ÚPO Hosín.

II. Oznámení o vystavení

„Změna č. 8 územního plánu obce Hosín“ k veřejnému nahlédnutí

Obecní úřad Hosín oznamuje, že **návrh územně plánovací dokumentace – Změny č. 8 územního plánu obce Hosín – bude vystaven po dobu 15 dnů** ode dne doručení veřejné vyhlášky (tj. po dobu 30 dnů od jejího vyvěšení na úřední desce), v souladu s ustanovením § 52 odst. (1) stavebního zákona.

Vzhledem k rozsahu návrhu územně plánovací dokumentace není možné jej zveřejnit na úřední desce v tištěné podobě v celém znění (textová a grafická část), a proto v souladu s ustanovením § 172 odst. (2) správního řádu **je vystavení zabezpečeno u pořizovatele – do návrhu Změny č. 8 územního plánu obce Hosín je možno nahlédnout na Obecním úřadu Hosín** v úřední hodiny, mimo ně po domluvě na tel. 387 221 943, 607 683 323.

Do návrhu Změny č. 8 ÚPO Hosín lze nahlédnout na webových stránkách Obce Hosín na adrese: <http://www.hosin.cz>.

Upozornění k bodu I. a II.:

- Podle § 52 odst. (2) stavebního zákona **mohou proti návrhu změny ÚPO podat námitky pouze** vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- **Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky** a dotčené osoby podle § 52 odst. (2) stavebního zákona **námitky**, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.
- **K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží** (§ 52 odst. (3) stavebního zákona).
- K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.
- Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

 **OBECNÍ ÚŘAD HOSÍN**
373 41 p. Hluboká nad Vltavou
Hosín 116
IČO 244 937 tel./fax: 038/ 7221943
1
.....
Ing. Jan Řičánek
starosta

Příloha: (pouze na úřední desce umožňující dálkový přístup)
- Návrh Změny č. 8 ÚPO Hosín

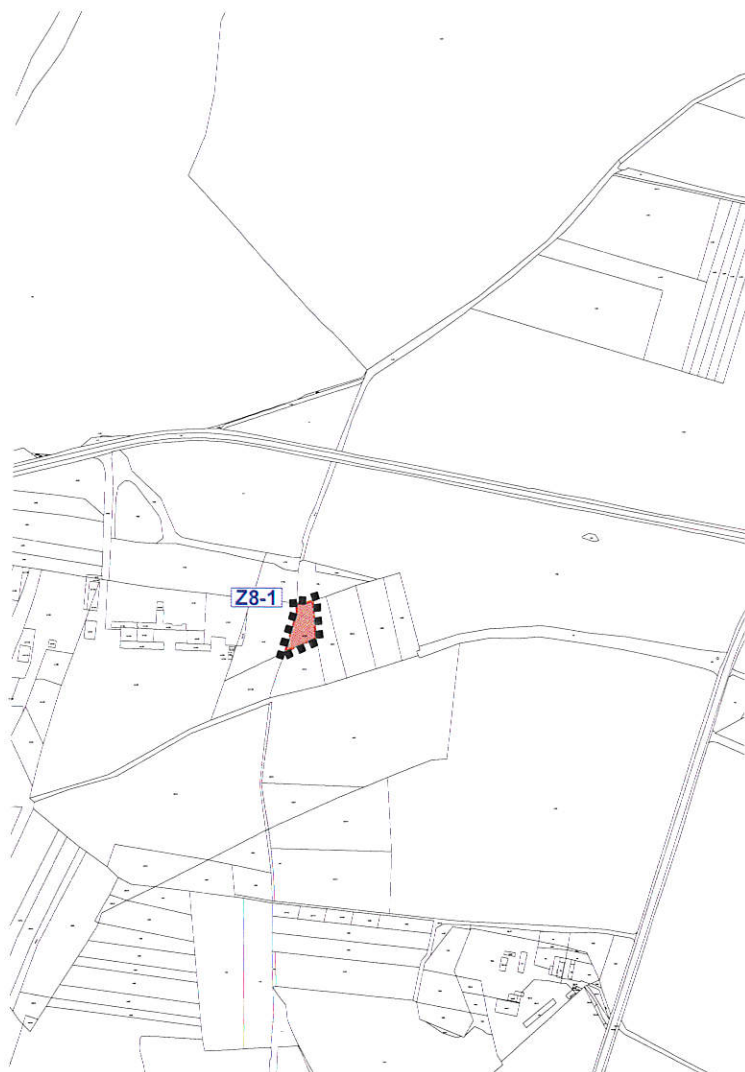
Vyvěšeno na úřední desce: 11. 5. 2020
Sejmuto dne:

Vyvěšeno na úřední desce (umožňující dálkový přístup) dne: 11. 5. 2020
Sejmuto dne:

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí z úřední desky:

OBECNÍ ÚŘAD HOSÍN
373 41 p. Hluboká nad Vltavou
Hosín 116
IČO 244 937 tel./fax: 038/ 7221943
1

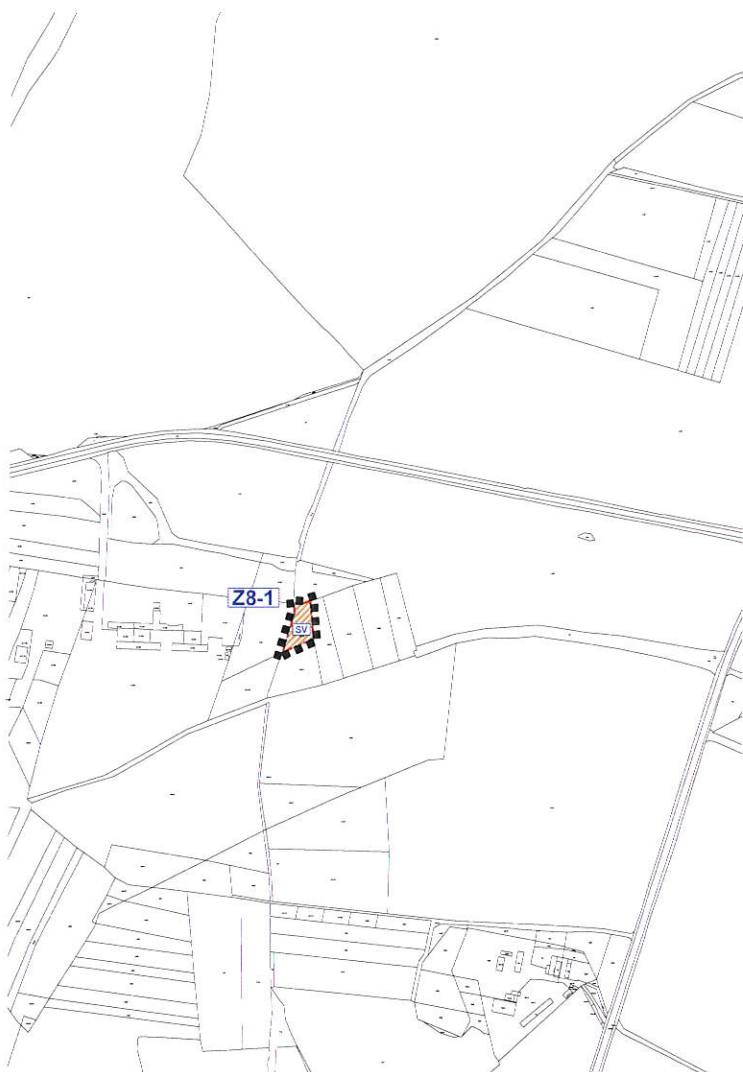




LEGENDA

■■■■■■■■■■	HRANICE ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU
Z8-1	ČÍSLO LOKALITY ŘEŠENÉ ZMĚNOU
----	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
■■■■■■■■■■	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ZMĚNA Č. 8 ÚPO HOŠÍN			
NÁVRH ZMĚNY Č. 8		VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK HUSOVA 4, C. BUDĚJOVICE, 370 01, TEL. 387 311 238, 805 277 998 www.atelierad.cz, atelierad@atelierad.cz, IČ 25194771, DIČ CZ25194771		 RAZÍTKA A PODPISY:	
ZPRACOVATEL: ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK			
KRESLIL: LUKÁŠ HOLEMÝ			
ČÍSLO ZAKÁZKY: 1_2020	ČÍSLO VÝKRESU: 1	ČÍSLO PARÉ: 1	
DATUM: DUBEN 2020			
MĚŘÍTKO: 1 : 5 000			
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI			
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:			
PORÍZOVATEL:	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ŮP VYDAL:		
OBECNÍ ÚŘAD HOŠÍN	ZASTUPITELSTVO OBCE HOŠÍN		
LUDMILA BRODOVKOVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele			
RAZÍTKO A PODPIS:	RAZÍTKO A PODPIS:		



LEGENDA

	HRANICE ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU
	OZNAČENÍ VYUŽITÉ PLOCHY
	ČÍSLO LOKALITY ŘEŠENÉ ZMĚNOU
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - NÁVRH

ŘEŠENÁ LOKALITA VE ZMĚNĚ Č. 8 ÚPO HOSÍN SE NACHÁZÍ V:

- ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY ČR
- OP RADIOLOKAČNÍHO PROSTŘEDKU
- OP S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB
- OP PROVOZNÍCH PLOCH LETIŠTĚ
- OP PROTI NEBEZPEČNÝM A KLAMAVÝM SVĚTLUM
- OP S OMEZENÍM STAVEB VZDUŠNÝCH VEDENÍ VN A VVN

ZMĚNA Č. 8 ÚPO HOSÍN			
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 8		KOORDINAČNÍ VÝKRES	
PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK HUSOVA 4, Č. BUDĚJOVICE, 370 01, TEL. 387 311 238, 605 277 998 www.atelierad.cz, atelierad@atelierad.cz, IČ 25194771, DIČ CZ25194771		 RAZÍTKA A PODPISY	
ZPRACOVATEL: ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK			
KRESLIL: LUKÁŠ HOLEMÝ			
ČÍSLO ZAKÁZKY: 1_2020	ČÍSLO VÝKRESU: 3	ČÍSLO PARÉ: 1	
DATUM: DUBEN 2020			
MĚŘÍTKO: 1 : 5 000			
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI			
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI			
PORÍZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ŮP VYDAL		
OBEČNÍ ÚŘAD HOSÍN	ZASTUPITELSTVO OBCE HOSÍN		
LUDMILA BOROVKOVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele			
RAZÍTKO A PODPIS	RAZÍTKO A PODPIS:		



ZMĚNA Č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Hosín

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Duben 2020

Paré číslo: **1**

návrh pro veřejné projednání



.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 8 ÚPO Hosín vydal
OBCENÍ ÚŘAD HOSÍN	ZASTUPITELSTVO OBCE HOSÍN
LUDMILA BOROVKOVÁ	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

NÁVRH ZMĚNY Č. 8 ÚPO HOSÍN.....	5
a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	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 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	10
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	10
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona	10
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 8 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.....	14
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.....	18
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.....	19
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	19
q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	19

NÁVRH ZMĚNY Č. 8 ÚPO HOSÍN

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 8 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. 8 budou posíleny návrhem plochy smíšené výrobní a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Na území řešeném změnou nejsou evidovány žádné nemovité památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek a řešením nedojde ani k negativnímu ovlivnění kulturních hodnot v navazujícím území.

Na území řešeném Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb, či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

POŽADAVKY ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č. 8 ÚPO HOSÍN

Pořadové číslo	Charakteristika jednotlivých požadavků
1	Vymezení nové plochy smíšené výrobní (Z8-1).

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Území řešené změnou č. 8 navazuje na urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Hosín, která zůstane zachována.

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

Změna č. 8 ÚPO Hosín vymezuje plochu smíšenou výrobní.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

Označení plochy	Charakteristika zastavitelné plochy
Z8-1	Plocha smíšená výrobní (SV) - severovýchodně od sídla Hosín, v blízkosti letiště Hosín. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zájmové území Ministerstva obrany ČR, - ochranné pásmo radiolokačního prostředku, - ochranné pásmo s výškovým omezením staveb, - ochranné pásmo provozních ploch letiště, - ochranné pásmo proti nebezpečným a klamavým světlům, - ochranné pásmo s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

SILNIČNÍ DOPRAVA

Plocha řešená změnou bude dopravně obsloužena ze stávající silniční sítě.

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

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod.

Plocha Z8-1 nemusí být napojena na centrální ČOV za podmínky, že bude zajištěno čištění odpadních vod v souladu s právními předpisy.

KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín není vymezena plocha občanského vybavení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ve změně č. 8 ÚPO Hosín nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené ve schváleném ÚPO Hosín nemá Změna č. 8 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. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti se Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín není dotčeno záplavovým územím.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádná protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 8 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 8 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin, ani plochy pro jejich technické zabezpečení.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno 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 vymezování 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. 8 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

Obecně

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Plošné podmínky využití území

Celková zastavěnost plochy:

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům, v rámci kterých mohou být vymezovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k vymezovaným stavebním pozemkům;
- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.

Velikost stavební parcely:

- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.

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 lodžií 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.

Velikost stavební parcely:

- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.

Výškové podmínky využití území

Výšková hladina zástavby:

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;

- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

Podkroví:

- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.

Použité pojmy

Stavební pozemek:

- dle § 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. odst. 1) bodu b) („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“).

Plochy smíšené výrobní		SV
Hlavní využití		
Výroba a skladování s komerčními účely.		
Přípustné využití		
Sklady a skladovací plochy, hangáry, podnikatelská činnost, stavby pro zemědělství a zajištění zemědělské výroby, opravárenské služby, stavby výrobního zařízení, zahradnictví, administrativa, obchodní provozovny. Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, veřejná zeleň, veřejná prostranství.		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (před hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (např. školské a dětské zařízení, budovy sloužící k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).		
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	max. 75 %	
Velikost stavebních pozemků	mín. 1 000 m²	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, max. 12,5 m.	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy smíšené výrobní (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

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

Změnou č. 8 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

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

Ve Změně č. 8 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Změnou č. 8 nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

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

Návrh změny ÚPO obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST

strany 5 - 10

GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres

1 : 5 000

1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 8 ÚPO HOSÍN

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Změna č. 8 ÚPO Hosín nemá vliv na sousední správní území, neboť změna nemá přímou vazbu na správní území sousedících obcí. Z hlediska širších vztahů v území nebude mít změna žádný negativní dopad.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (*dále jen „APÚR“*) pro území obce Hosín vyplývá následující:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2 APÚR

Změna č. 8 ÚPO Hosín vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou vymezeny plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a stanovují se pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Návrhem nedochází k záboru zemědělské půdy. Nový záměr je v souladu s potřebou vymezení dostatečného množství vhodných zastavitelných ploch, které by mohly být nabídnuty zájemcům o investice, a které by pro dané území znamenaly nové pracovní příležitosti. Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy - viz kap. 3 APÚR

OB10 Rozvojová oblast České Budějovice

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 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 ve Změně č. 8 ÚPO Hosín zohledněny.

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. 8 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury - viz kap. 5 APÚR

C-E551

Důvody vymezení:

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

Záměr se po upřesnění v AZÚR Změny č. 8 ÚPO Hosín 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.

Změna č. 8 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

Řešení Změny č. 8 ÚPO Hosín je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín následující:

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR

Změna č. 8 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. 8 ÚPO Hosín navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizované plochy. Změna zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Navržená plocha smíšená výrobní zajišťuje rozvoj podnikatelské aktivity.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje - viz kap. b) AZÚR

OB10 rozvojová oblast České Budějovice

Úkoly stanovené pro rozvojovou oblast České Budějovice jsou ve změně zohledněny.

OS6 rozvojová osa Praha - České Budějovice - hranice ČR

Změna č. 8 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv - viz kap. d) AZÚR

Vymezení ploch a koridorů pro veřejnou dopravní infrastrukturu mezinárodního a republikového významu:

D1 dálnice D3

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

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.

Navržená plocha do koridoru dálnice ani jeho ochranného pásma nezasahuje.

D3 IV. tranzitní železniční koridor

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

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

Území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

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

Ep7 plynovod Ševětín - Hosín

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

Území řešené Změnou č. 8 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

Vymezení územního systému ekologické stability:

Prvky územního systému ekologické stability ve správním území obce Hosín

- nadregionální biokoridor NBK 117
- nadregionální biocentrum NBC 26
- regionální biocentrum RBK 381
- regionální biokoridor RBK 4040

Plocha vymezená změnou č. 8 do vymezeného systému ekologické stability nezasahuje.

Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - viz kap. f) AZÚR

Krajina řešeného území obce Hosín je dle AZÚR vymezena jako **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**. Cílovou charakteristikou krajiny je vhodné zakomponování zastavěného území do krajiny.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území,
- dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- preferovat využití brownfields,
- dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
- rozvíjet cestovní ruch.

Změna respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajinného rázu.

Řešení Změny č. 8 ÚPO Hosín je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

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

Změna č. 8 ÚPO Hosín je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 8 ÚPO zásadní dopad na koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje hodnot, které jsou dané dle ÚPO Hosín, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

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

Změna č. 8 ÚPO Hosín je zpracována v souladu se zákonem č. 350 ze dne 19. září 2012, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

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

Změna je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

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. 8 ÚPO Hosín je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zejména se 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 vymezování 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

Stanovisko krajského úřadu v souladu s § 55a odst. 2 písmene e) ze dne 13. 11. 2019 č.j.: OZZL 117271/2019/jasif SO, v souladu s § 10i odst. 2 zákona sděluje, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 8 ÚPO Hosín na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

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

Na základě usnesení zastupitelstva obce Hosín č. 10/ZO-7/2019 byl schválen návrh na zkrácený postup pořizení Změny č. 8 ÚPO Hosín.

Změna č. 8 ÚPO Hosín je zpracována 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.

Změna dále respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce:

- byly splněny republikové priority územního plánování vycházející z politiky územního rozvoje a požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zpracovány do změny;
- požadavek na úpravu grafické části v sídle Hosín (nadměrná podrobnost plochy pro bydlení) byl vypuštěn z důvodu neaktuálnosti záměru ze strany investora;
- na základě žádosti fyzické osoby byl pozemek parc. č. 661/100, k.ú. Hosín, zahrnut mezi plochy smíšené výrobní;
- jsou prověřeny a upřesněny stanovené podmínky využití území ploch smíšených výrobních, zejména hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití s ohledem na stanovenou urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny.

V zadání Změny č. 8 ÚPO Hosín nebylo požadováno variantní řešení.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem pořízení Změny č. 8 ÚPO Hosín je individuálně podaná žádost o změnu územního plánu obce pro možnost rozšíření ploch smíšených výrobních. Vhodnost požadavku byla prověřena a projednána. Požadavek byl hodnocen především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území a s hodnotami v území.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 8 ÚPO Hosín nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavku obce na provedení změny a ze zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavku na rozvoj území.

ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce jednotlivých sídel a místních částí, jakožto celku, je respektována. Změna č. 8 zachovává kontinuitu vývoje obce a vychází z koncepce platného územního plánu obce. Zastavitelná plocha není v rozporu z hlediska udržitelného rozvoje území, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území a ostatních podmínek daných zákonnými předpisy.

Změna navrhuje uspokojení požadavků na rozvoj ekonomických aktivit s cílem vytvořit komplexní zónu s rozmanitým vybavením.

ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z8-1 - plocha smíšená výrobní (SV) - nachází se severovýchodně od sídla Hosín, v blízkosti letiště Hosín. Lokalita je situována v návaznosti na plochu stejného způsobu využití v části obce, kde rozvoj bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je také vhodná pro navržený způsob využití z hlediska hygienické zátěže. Provoz z plochy smíšené výrobní nebude zatěžovat okolní zástavbu. 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.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává zachována.

Plocha řešená změnou bude dopravně obsloužena ze stávající silniční sítě.

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

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

Odůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod.

Plocha Z8-1 nemusí být napojena na centrální ČOV za podmínky, že bude zajištěno čištění odpadních vod v souladu s právními předpisy.

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení. Plocha bude napojena na stávající rozvody nízkého napětí elektrické energie. Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle způsobu využití je území členěno na zastavěné, zastavitelné a dále na nezastavěné území. Navrhovanému rozvojovému území jsou přiřazeny stávající podmínky pro využití ploch smíšených výrobních, které byly prověřeny a byla upravena část přípustné využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, jsou přiřazeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jež jsou stanoveny jako závazné.

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

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

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

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

Vliv Změny č. 8 ÚPO Hosín na podmínky pro příznivé životní prostředí - enviromentální pilíř:

- změna je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území,
- jsou stanoveny podmínky pro využití navržené plochy smíšené výrobní s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce.

Vliv Změny č. 8 ÚPO Hosín na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:

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

Vliv Změny č. 8 ÚPO Hosín na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř:

- sociální pilíř je úzce propojen s ekonomickým pilířem - hospodářským rozvojem dochází k pozitivnímu ovlivnění sociálního pilíře.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 8 ÚPO Hosín není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Rozsah navržené plochy je úměrný velikosti a významu sídla. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Změna vytváří dostatečné předpoklady pro stabilizaci obyvatel.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 8 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. 8 ÚPO Hosín nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 8 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

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR (dále jen „MO“):

- **jev 102a (letiště včetně ochranných pásem) - vymezené území MO**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska MO. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
- **jev 082a (komunikační vedení včetně ochranného pásma) - koridor radioreléové spoje (vymezené území MO pro nadzemní stavby)**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

OCHRANNÁ PÁSMATA LETECKÝCH STAVEB

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

Ochranná pásma letišť:

Ochranné pásmo s výškovým omezením staveb

V ochranném pásmu s výškovým omezením není dovoleno zřizovat takové stavby nebo zařízení, nebo vysazovat porosty a umísťovat předměty, které by přesahovaly výšku určenou překážkovými rovinami ochranných pásem.

Ochranné pásmo provozních ploch letiště

Plocha řešená změnou se nachází v ochranném pásmu se zákazem staveb - v ochranném pásmu provozních ploch.

Ochranné pásmo proti nebezpečným a klamavým světům

V ochranných pásmech platí zákaz umísťování nových světél, která dle letecko-provozního posouzení Úřadem pro civilní letectví České republiky (*dále jen „ÚCL“*) mohou být nebezpečná nebo klamavá pro letecký provoz.

Ochranné pásmo s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN

Umístění nových vzdušných vedení VN a VVN podléhá souhlasu ÚCL.

RADIOKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

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

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

Změna č. 8 ÚPO Hosín přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Vznikají požadavky na plochy smíšené výrobní, a to z důvodu rozvoje hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice. Vytvoření nových zastavitelných ploch pro podnikání v podobě plochy smíšené výrobní přispěje k možnosti vytvoření nových pracovních příležitostí přímo v obci.

Celkově lze konstatovat, že obec Hosín, díky své poloze a stavební připravenosti, má nadprůměrný přírůstek obyvatel, a tím i zastavěnost nově navržených ploch. Výhledově lze očekávat, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Nově vymezená zastavitelná plocha nemůže zásadně ovlivnit urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Hosín.

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

Změnou č. 8 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

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Z8-1 - plocha smíšená výrobní (SV) - plocha se nenachází na zemědělské půdě, z tohoto důvodu návrhem nedochází k záboru zemědělského půdního fondu a nebyl vypracován Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 8 ÚPO Hosín nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.
Navrhovaná plocha nezasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

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

Odůvodnění změny ÚPO obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST

strany 11 - 19

GRAFICKÁ ČÁST

3. Koordinační výkres

1 : 5 000

Rozdělovník: obdrží na dodejku nebo datovými schránkami

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo dopravy, odbor dopravní politiky, mezinárodních vztahů a ŽP, nábreží Ludvíka Svobody 12, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce nerostných surovin, energetiky a hutnictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
3. Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, P. O. BOX 21/OSM, 170 34 Praha 7
4. Ministerstvo životního prostředí - odbor výkonu státní správy II, Mánesova 3, 370 01 Č. Budějovice
5. Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad České Budějovice, Rudolfovska 80, 370 78 České Budějovice
6. Jihočeský kraj, Krajský úřad, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
7. Jihočeský kraj, Krajský úřad, odbor dopravy a silničního hospodářství, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
8. Jihočeský kraj, Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
9. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje České Budějovice, Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice
10. Krajská veterinární správa pro Jihočeský kraj, inspektorát České Budějovice, Severní 9, 370 10 České Budějovice
11. Státní energetická inspekce, inspektorát pro Jihočeský kraj, Lipenská 17, 370 01 České Budějovice
12. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Krajské ředitelství, Pražská 52b, 370 04 České Budějovice
13. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, regionální centrum, Schneiderova 32, 370 01 České Budějovice
14. Sekce ekonomická a majetková Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
15. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřimálého 11, 301 00 Plzeň
16. Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, odbor správy majetku, Lannova tř. 193/26, 370 01 České Budějovice 6
17. Obec Hosín, Hosín 116, 373 41 Hluboká nad Vltavou
18. Magistrát města České Budějovice, OŽP, nám. Přemysla Otakara II. č. 1 a 2, 370 92 České Budějovice
19. Magistrát města České Budějovice, ODSH, nám. Přemysla Otakara II. č. 1 a 2, 370 92 České Budějovice
20. Magistrát města České Budějovice, OPP, nám. Přemysla Otakara II., č. 1 a 2, 370 92 České Budějovice
21. Úřad pro civilní letectví ČR, k letišti 1149/23, 161 00 Praha, Ruzyně

Sousední obce:

22. Obec Borek, Pražská 66, 373 67 Borek
23. Obec Hrdějovice, Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice
24. Město Hluboká nad Vltavou, Masarykova 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou
25. Město Lišov, Třída 5. Května 139, 373 72 Lišov
26. Obec Chotýčany, Chotýčany 20, 373 62 Chotýčany
27. Obec Vitín, Vitín 75, 373 63 Ševětín
28. Obec Drahotěšice, Drahotěšice 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou

29. Obec Vlkov, Vlkov 16, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Projektant změny:

Projektový ateliér AD, s.r.o, Ing arch. Jaroslav Daněk, Husova tř. 1821/4, 370 01 České Budějovice