



ZMĚNA Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Hosín

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Červenec 2022

Paré číslo: **1**

návrh pro veřejné projednání



.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

Obsah

NÁVRH ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN.....	5
a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	7
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	8
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	12
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	12
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona	12
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	13
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN	15
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	15
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	15
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	15
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	19
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	19
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	19
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	19
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	19
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	20
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	20
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	20
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	24
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	24
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	25
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	31
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	31

OBEC HOSÍN

Zastupitelstvo obce Hosín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á

Změnu č. 9 Územního plánu obce HOSÍN

(dále též jen „Změna č. 9 ÚPO Hosín“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Hosín č., jehož územní plán byl vydán formou opatření obecné povahy dne s účinností od ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 50 až § 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55a, 55b a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle § 171 až § 174 správního řádu, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb., je roven řešenému území změny vyznačenému v grafické a textové části.

NÁVRH ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 9 Územního plánu obce Hosín (dále jen „ÚPO Hosín“) se nemění.

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

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce zůstává zachována podle schváleného ÚPO. Plocha Z9-1 bude i nadále z větší části využita pro výstavbu nízkopodlažní zástavby - rodinné domy. Změna spočívá ve zrušení navržené parcelace a ve zrušení pevně zakotvené místní obslužné komunikace. U části navazující na stávající plochu občanského vybavení je změněn způsob využití ze zastavitelné plochy bydlení na občanské vybavení. U severozápadního cípu a u části podél západní hranice řešené lokality je změněno využití na veřejné prostranství.

U plochy Z9-2 dochází pouze k navýšení zastavěnosti na 35 % a tím umožnění výstavby 1 rodinného domu.

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

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

Vlivem navrhovaných změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Civilizační hodnoty budou posíleny návrhem plochy občanského vybavení a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

Změnou č. 9 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

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

Na území řešeném Změnou č. 9 ÚPO Hosín se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní

provádění staveb, či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

POŽADAVKY ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č. 9 ÚPO HOSÍN

Pořadové číslo	Charakteristika jednotlivých požadavků
1	Plocha bydlení B + plocha občanského vybavení OV + plocha veřejných prostranství VP (Z9-1)
2	Navýšení zastavěnosti na 35 % a tím umožnění výstavby 1 rodinného domu (Z9-2)

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Území řešené změnou č. 9 navazuje na urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Hosín, která zůstane zachována.

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

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

U plochy Z9-2 dochází pouze k navýšení zastavěnosti na 35 % a tím umožnění výstavby 1 rodinného domu.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

Označení plochy	Charakteristika zastavitelné plochy
Z9-1	<p>Plocha bydlení (B) + plocha občanského vybavení (OV) + plocha veřejných prostranství (VP) - jižní část sídla Hosín (pod hřištěm).</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace, plocha bydlení a nová plocha občanské vybavenosti z nově vybudované místní komunikace (prodloužení).</p> <p><u>Limity využití území</u></p> <ul style="list-style-type: none">- území se zvláštními zájmy Ministerstva obrany ČR,- ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice,- ochranné pásmo s výškovým omezením staveb,- ochranné pásmo vzletového a přibližovacího prostoru,- ochranné pásmo přechodové plochy,- území s archeologickými nálezy,- vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

SILNIČNÍ DOPRAVA

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

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

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

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

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod.

Plocha Z9-1 bude napojena na ČOV v Českých Budějovicích. V ploše Z9-1 bude v severní části realizováno vedení výtlačného potrubí splaškové kanalizace budoucího připojení pozemku parc. č. 357/2, k.ú. Hosín, na splaškovou komunikaci v šířce 2 m.

KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

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

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navrženém ve schváleném ÚPO Hosín nemá Změna č. 9 ÚPO Hosín vliv. Zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti se Změnou č. 9 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 9 ÚPO Hosín není dotčeno záplavovým územím.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

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

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

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

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 9 ÚPO Hosín nevymezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území řešeném Změnou č. 9 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin, ani plochy pro jejich technické zabezpečení.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro 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. 9 ÚPO Hosín do ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy návrhu jsou označeny šrafou.

Definice použitých pojmů pro plochu Z9-1 a Z9-2

Obecně

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

Plošné podmínky využití území

Celková zastavěnost plochy

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám;
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami včetně teras, přístupových cest,

<p>všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;</p> <ul style="list-style-type: none"> - plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici; - pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.
<p>Výškové podmínky využití území</p>
<p>Výšková hladina zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m; - obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1,50 m.
<p>Použité pojmy</p>
<p>Drobná řemeslná a výrobní zařízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).
<p>Menší vodní plochy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.
<p>Průmyslová výroba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou.
<p>Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení):</p> <ul style="list-style-type: none"> - žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další); - splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení.
<p>Vedlejší samozásobitelské hospodářství</p> <ul style="list-style-type: none"> - doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (např. drůbež, králíci) pro vlastní potřebu.

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

takovému, který odpovídá minimální průměrné velikosti samostatné parcely 750 m².

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;
nepřípustné je zejména:
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;
- průmyslová výroba a sklady;
- mobilní domy;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, autobazary;
- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m² celkově zastavěné plochy;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	max. 35 % Podíl zeleně na parcele min. 65 % .
Velikost stavebních parcel	min. 750 m² ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 35 %. Pro případ dvojdůmů platí velikost stavebních parcel min. 500 m² .
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<ul style="list-style-type: none">- v případě podkroví (tvořené střešou sedlovou, polovalbovou, valbovou, s maximální nadezdívkou 1,5 m) a se sklonem více než 30° je maximální výška 10,5 m od stávajícího terénu (měřeno od nejnižšího místa styku obvodové stěny s původním terénem), max. však 1 nadzemní podlaží + podkroví, možnost podsklepení.- v případě ploché střechy (atiky ploché střechy) je maximální výška 9,5 m od stávajícího terénu (měřeno od nejnižšího místa styku obvodové stěny s původním terénem), max. však 1 nadzemní podlaží + ustupující 2. podlaží, možnost podsklepení; (míra ustoupení alespoň o 30 % půdorysné plochy rodinného domu z JZ strany; do půdorysné plochy se nezapočítávají přístavěné garáže, přístřešky, zastřešení teras ani pergoly).- v případě pultové střechy (atiky pultové střechy) je maximální výška 8,5 m od stávajícího terénu (měřeno od nejnižšího místa styku obvodové stěny s původním terénem), max. však 1 nadzemní podlaží + ustupující 2. podlaží, možnost podsklepení; (v případě ustoupení 2. NP alespoň o 30 % půdorysné plochy rodinného domu z JZ strany lze připustit výšku 9,5 m; do půdorysné plochy se nezapočítávají

	přistavěné garáže, přístřešky, zastřešení teras ani pergoly).
--	---------------------------------------------------------------

Plochy bydlení (B)	Z9-2
Maximální zastavění plochy v %	35

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

Plochy veřejných prostranství (VP)	Z9-1
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - veřejný prostor s prostorotvornou funkcí, s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně); - plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku; - odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky); - hřiště do 200 m²; 	

- technická infrastruktura, liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace;
- menší vodní plochy;
- obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury;
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- sídelní zeleň včetně architektonických prvků parteru.

Nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

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

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

Změnou č. 9 ÚPO Hosín se nenavrhují žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

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

Ve Změně č. 9 ÚPO Hosín nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Změnou č. 9 nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

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

Návrh změny ÚPO obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST

strany 5 - 13

GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres základního členění území

1 : 5 000

2. Hlavní výkres

1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 9 ÚPO HOSÍN

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Obec v systému osídlení

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedochází ke změnám.

Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedochází ke změnám.

Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedochází ke změnám.

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

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

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

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

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

Rozvojové oblasti a rozvojové osy - viz kap. 3 APÚR

OB10: Rozvojová oblast České Budějovice

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 z Prahy do Rakouska a na IV. TŽK.

Úkoly pro územní plánování:

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

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

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

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D3 a jejím připravovaným úsekem na území Středočeského kraje a dále pokračováním na hranice ČR/Rakousko (- Linz), železniční tratí Praha - Benešov u Prahy - Tábor - Veselí nad Lužnicí - České Budějovice - hranice ČR/Rakousko (- Linz) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Změna č. 9 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

Specifické oblasti - viz kap. 4 APÚR

SOB9: Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu

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

Změna č. 9 ÚPO Hosín rozvojovou oblast SOB9 respektuje.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury - viz kap. 5 APÚR

ŽD10

Důvody vymezení:

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

Záměr se Změny č. 9 ÚPO Hosín nedotýká.

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

Důvody vymezení:

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

Záměr se Změny č. 9 ÚPO Hosín nedotýká.

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

Důvody vymezení:

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

Záměr se Změny č. 9 ÚPO Hosín nedotýká.

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

E20: Koridory pro dvojité vedení 400 kV Kočín - Dasný

Důvody vymezení:

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

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

Řešení Změny č. 9 ÚPO Hosín je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Změnou č. 9 ÚPO Hosín následující:

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

Změna č. 9 ÚPO Hosín minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou Změnou č. 9 ÚPO Hosín navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizované plochy. Změna zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění soudržnosti obyvatel. Navržená plocha občanského vybavení a veřejného prostranství vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj, tzn. vytváří územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel.

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

OB10 Rozvojová oblast České Budějovice

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

OS6 Rozvojová osa Praha - České Budějovice - hranice ČR

Změna č. 9 ÚPO Hosín záměr zohledňuje.

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

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

D1 dálnice D3

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

Navržená plocha do koridoru dálnice ani jeho ochranného pásma nezasahuje.

D3 IV. tranzitní železniční koridor

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

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

Území řešené Změnou č. 9 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

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

V44 ČOV České Budějovice

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

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

Ep7 VTL plynovod Ševětín - Hosín

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

Území řešené Změnou č. 9 ÚPO Hosín se záměru nedotýká.

Vymezení územního systému ekologické stability:

Prvky územního systému ekologické stability ve správním území obce Hosín

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

Plocha vymezená změnou č. 9 do vymezeného systému ekologické stability nezasahuje.

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

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

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

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

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

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

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

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

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

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

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

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

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

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

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

Změna č. 9 ÚPO Hosín je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚPO Hosín.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 9 ÚPO zásadní dopad na koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje hodnot, které jsou dané dle ÚPO Hosín, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

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

Změna č. 9 ÚPO Hosín je zpracována v souladu se zákonem č. 350 ze dne 19. září 2012, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

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

Změna je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

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

Bude doplněno pořizovatelem.

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

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

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

Změna č. 9 ÚPO Hosín byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - viz kapitola g) tohoto odůvodnění. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno a stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona nebylo uplatněno.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 9 ÚPO Hosín z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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. 9 ÚPO Hosín respektuje schválené zadání a pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Změna je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání Změny č. 9 ÚPO Hosín, neboť respektuje APÚR, AZÚR, ctí požadavky vyplývající z ÚAP, prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury, ochraňuje a rozvíjí existující hodnoty území a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V zadání Změny č. 9 ÚPO Hosín nebylo požadováno variantní řešení.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem pořízení Změny č. 9 ÚPO Hosín je podaná žádost o změnu územního plánu obce pro možnost rozšíření ploch občanského vybavení a pro zrušení navržené parcelace a pevně zakotvené místní obslužné komunikace v zastavitelné ploše bydlení v jižní části sídla Hosín. Plocha byla z důvodu svého rozsahu doplněna o plochy veřejných prostranství, které jsou vymezeny jako součást koncepce zastavitelné plochy bydlení. Na základě dalšího požadavku byla u plochy Z9-2 navýšena procentuální zastavěnost u stávající plochy bydlení z důvodu konkrétního záměru výstavby 1 rodinného domu. Vhodnost požadavků byla prověřena a projednána. Požadavky byly hodnoceny především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území a s hodnotami v území.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

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

ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce sídla, jakožto celku, je respektována. Změna č. 9 zachovává kontinuitu vývoje obce a vychází z koncepce platného územního plánu obce. Zastavitelná plocha není v rozporu z hlediska udržitelného rozvoje území, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území a ostatních podmínek daných zákonnými předpisy.

Změna navrhuje uspokojení požadavků na rozvoj bydlení a občanského vybavení s cílem vytvořit komplexní zónu s rozmanitým využitím.

ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Odůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

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

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

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

Odůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Zásobení nové zástavby vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod.

Plocha Z9-1 bude napojena na ČOV v Českých Budějovicích. Dešťové vody musí být likvidovány v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona.

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce energetického řešení. Plocha bude napojena na stávající rozvody nízkého napětí elektrické energie. Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle způsobu využití je území členěno na zastavěné, zastavitelné a dále na nezastavěné území. Navrhovanému rozvojovému území byly navrženy podmínky pro využití ploch bydlení, ploch občanského vybavení a veřejných prostranství, jež jsou stanoveny jako závazné.

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

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

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

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

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

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

PODMÍNKY STANOVENÉ ZMĚNOU ÚPO:

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

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

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

- nepřipustit výstavbu objektů v nezastavěném území.

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

Intenzita využití stavebního pozemku

Změnou je definována intenzita využití stavebního pozemku. K podmínkám dodržení maximální intenzity využití bylo přistoupeno především z důvodu ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, příštřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je změnou regulována maximální intenzita využití stavebního pozemku, která byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, vzdálenosti odstavu budov a praktických zkušeností z již realizované zástavby.

Velikost stavebních parcel

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

Výšková hladina zástavby

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

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

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

UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

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

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

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

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

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

Vliv Změny č. 9 ÚPO Hosín na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř:

- sociální pilíř je úzce propojen s ekonomickým pilířem - hospodářským rozvojem dochází k pozitivnímu ovlivnění sociálního pilíře,
- změna vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, které umožňuje širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce,
- zlepšením věkové struktury obyvatel vymezením dostatečného množství nových ploch pro bydlení (přirůstkem nových stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru),
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajícího významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 9 ÚPO Hosín není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Rozsah navržené plochy je úměrný velikosti a významu sídla. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, změnou nedochází k novému záboru zemědělské půdy, plocha již byla z hlediska záboru zemědělského půdního fondu vyhodnocena v platné ÚPD. Změna vytváří dostatečné předpoklady pro stabilizaci obyvatel.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru. Plocha řešená Změnou č. 9 ÚPO Hosín nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 9 ÚPO Hosín nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

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

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

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

- **vymezené zájmové území v rozsahu ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (ÚAP - jev 102a) - OP radiolokačního prostředku České Budějovice**, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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

OCHRANNÁ PÁSMA LETECKÝCH STAVEB

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

Ochranná pásma letišť:

Ochranná pásma s výškovým omezením staveb

V ochranném pásmu s výškovým omezením není dovoleno zřizovat takové stavby nebo zařízení, nebo vysazovat porosty a umísťovat předměty, které by přesahovaly výšku určenou překážkovými rovinami ochranných pásem. V řešeném území se nachází ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru a ochranné pásmo přechodové plochy.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

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

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

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

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného změnou zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Požadovaný odstup staveb od okraje lesa zůstává dle platného ÚPO Hosín.

„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.“

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

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

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

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

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

Změnou č. 9 ÚPO Hosín nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Investice do půdy

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

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

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

k.ú. Hosín

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY BYDLENÍ - B												
Z9-1	Plocha bydlení	2,51	0	2,51	0	0	0	-	-	-	-	-
Plochy bydlení - celkem		2,51	0	2,51	0	0	0					
B - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		2,51	0	2,51	0	0	0					
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV												
Z9-1	Plocha občanského vybavení	0,20	0	0,20	0	0	0	-	-	-	-	-
Plochy občanského vybavení - celkem		0,20	0	0,20	0	0	0					
OV – nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
OV - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,20	0	0,20	0	0	0					
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VP												
Z9-1	Plocha veřejných prostranství	0,26	0	0,26	0	0	0	-	-	-	-	-
Plochy veřejných prostranství - celkem		0,26	0	0,26	0	0	0					
VP - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
VP - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,26	0	0,26	0	0	0					

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

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

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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

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

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

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

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

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

Obr.: Nárůst výstavby rodinných domů v sídle Hosín



POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

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

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

UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného změnou zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Požadovaný odstup staveb od okraje lesa zůstává dle platného ÚPO Hosín.

„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.“

Č. PLOCHY	Katastrální území
Z9-1	Hosín

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Bude doplněno pořizovatelem.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Odůvodnění změny ÚPO obsahuje:

TEXTOVÁ ČÁST	strany 15 - 31
GRAFICKÁ ČÁST	
3. Koordinační výkres	1 : 5 000
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

POUČENÍ:

Proti Změně č. 9 územního plánu obce Hosín, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 9 územního plánu obce Hosín je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Obecním úřadu Hosín, včetně dokladů o jejím pořizování, opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta Magistrátu města České Budějovice - odboru stavební úřad, odboru územního plánování, Krajskému úřadu Jihočeského kraje – odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu.

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

.....
Ing. Jan Řičánek
starosta obce

.....
Ing. Václav Kříž
místostarosta obce

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