ÚZEMNÍ PLÁN STARÉ HODĚJOVICE

katastrální území Staré Hodějovice
Jihočeský kraj

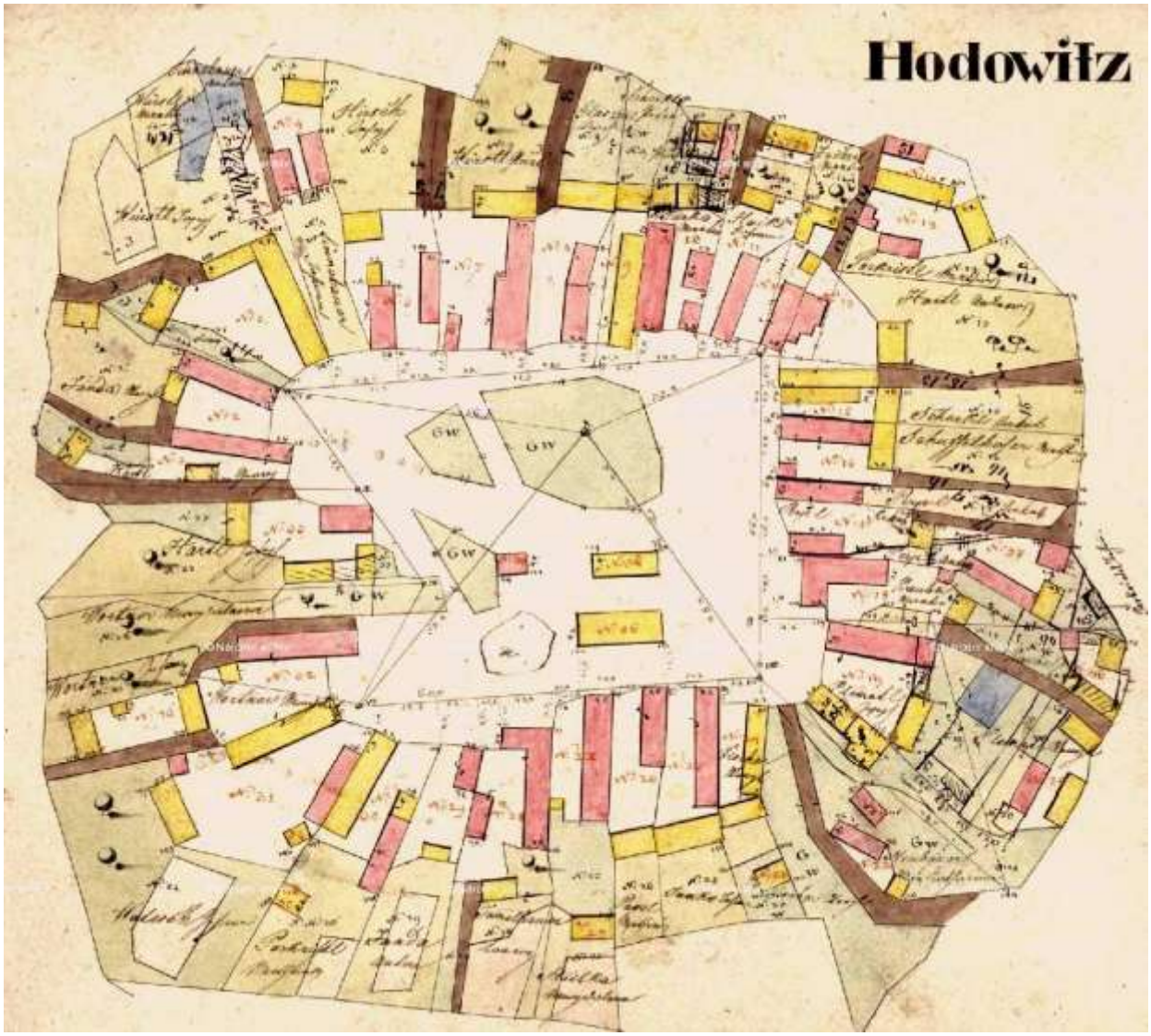
Projektant:
Ing. arch. Petr Žížala
autorizace ČKA 01947
Fr. Halase 13, 370 08 Č. Budějovice
atelierzizala@email.cz

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice,
odbor územního plánování

zpracováno: **2020/10**

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo obce Staré Hodějovice
Datum nabytí účinnosti:	18. 12. 2020
Pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
Úřední osoba pořizovatele:	..... Ing. Luboš Lacina v. r. vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice



Obsah dokumentace

I. Územní plán Staré Hodějovice 5
I.1 Textová (výroková) část územního plánu 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, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 6
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 10
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin 12
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 16
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 26
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 27
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 27
j) Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů grafické části 27
I.2 Grafická část ÚP 27
II. Odůvodnění ÚP 28
II.1 Textová část odůvodnění ÚP 28
a) Proces pořízení ÚP 28
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 30
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 32
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 33
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 34
f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 35
g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno 36
h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání 36
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 37
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 41
k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 42
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 42
m) Vyhodnocení připomínek 46
n) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí 47
o) Úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání 54
p) Údaje o počtu listů odůvodnění ÚP a počtu výkresů grafické části odůvodnění 55
II.2 Grafická část odůvodnění návrhu ÚP 55

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Staré Hodějovice, jako věcně a místně příslušný správní orgán § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ÚZEMNÍ PLÁN STARÉ HODĚJOVICE
v katastrálním území Staré Hodějovice
formou opatření obecné povahy,

v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

I. Územní plán Staré Hodějovice

I.1 Textová (výroková) část územního plánu

a) Vymezení zastavěného území

Územní plán Staré Hodějovice (dále též „ÚP“) vymezuje zastavěné území ke dni 30. 6. 2019 na základě doplňujícího průzkumu, porovnání skutečnosti s evidencí nemovitostí, hranice intravilánu, resp. hranice současně zastavěného území vymezené v územním plánu obce Staré Hodějovice (dále jen „ÚPO“), ve znění změn č. 1 až 4.

Mimo zastavěného území jádra obce jsou vymezena další odloučená zastavěná území:

- zastavěné území rodinných domů navržených v návrhu ÚP určených k přestavbě u stávající silnice na Vidov,
- zastavěné území rodinných domů jižně od stávajících zahrádek na hranici s katastrálním území města České Budějovice,
- zastavěné území rodinných domů podél komunikace na Srubec („U Veselských“),
- zastavěné území rekreačních chat západně od sídla.

Vymezení zastavěného území je vyznačeno v grafické části návrhu ÚP.

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

Základní koncepce rozvoje území obce vychází z předchozí územně plánovací dokumentace. Pro ochranu a rozvoj hodnot území a koordinaci záměrů s cílem vytvořit optimální urbánní (životní) prostředí na území obce Staré Hodějovice stanovuje ÚP jako základní dokument podmínky v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části ÚP, a to zejména v této kapitole a v kapitolách c), d), e) a f).

1. **Koncepce rozvoje území obce**

V ÚP se stanovuje, při minimalizaci rozvoje směrem do volné krajiny nad rámec původního ÚPO, ve znění pozdějších změn, pro další rozvoj území obce:

- zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru,
- vymezení zastavitelných ploch převážně převzetím zastavitelných ploch vymezených v ÚPO, ve znění jeho pozdějších změn, a vhodným doplněním v návaznosti na zastavěné území,
- potvrzení a rozvoj obytného charakteru obce s důrazem na využití ploch uvnitř zastavěného území,
- zkvalitnění životních podmínek obyvatel (doplnění veřejné technické a dopravní infrastruktury, vymezení veřejných prostranství, veřejná zeleň),
- stabilizace rekreačních objektů (chat) v Hodějovickém lese a v ploše východně od sídla směrem na Srubec ve stávajícím rozsahu bez možnosti rozšíření,
- stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání s ohledem na charakter stávající zástavby a ochranu krajinného rázu.

2. **Přírodní hodnoty**

V ÚP se stanovuje pro ochrany přírodních hodnot v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), respektovat tyto základní principy:

- zachování volné kulturní krajiny beze změn skladby lesů, luk, polí a potoků a vodních ploch, které tvoří atraktivitu obce (významné krajinné prvky, údolí řeky Malše s bývalými rameny (přírodní

památka Tůně u Špačků) se zachovalou mokřadní faunou a flórou, Hodějovický potok, Hodějovický rybník, Starohodějovický potok a bezejmenné vodní toky, lesní pozemky),

- podmínky pro způsob využití v jednotlivých plochách v nezastavěném území (*plochy zemědělské (PZ), plochy lesní (PL), plochy vodní a vodohospodářské (VV)* a *plochy smíšené nezastavěného území (PS)*, které umožňují realizovat mimo zastavěná území a zastavitelné plochy pouze stavby uvedené v kapitole f) textové části I.1),
- ochrana krajinného rázu a zachování panoramatu obce při realizaci zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách dle stanovených podmínek v kapitolách e) a f) textové části I.1,
- nesnižování retenční schopnosti území a ochrana před povodněmi,
- vytváření předpokladů pro ochranu a kultivaci vodních ploch a toků s přihlédnutím k fungování vodních ekosystémů.

3. **Urbanistické a architektonické hodnoty**

V ÚP se stanovuje pro ochranu hodnotné urbanistické a architektonické struktury respektovat:

- podmínky prostorového uspořádání dle kapitoly f) textové části I.1 pro zachování, ochranu a obnovení urbanistické struktury a venkovského charakteru stávající zástavby v původní části obce, které jsou stanoveny se zřetelem na historické, urbanistické a kulturní hodnoty.
- podmínky plošného a prostorového uspořádání dle kapitoly f) textové části I.1 pro novou zástavbu, která nesmí překročit svou výškou výškový horizont stávající zástavby, vytvářet v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se jinak nepříznivě uplatňovat vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby.

4. **Kulturní hodnoty**

Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o památkové péči“), je katastrální území obce územím s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení, v rámci využití jednotlivých ploch je nutné pro jejich ochranu postupovat v souladu se zákonem o památkové péči.

Na území obce je následující nemovitá kulturní památka:

Katastrální území	Rejstříkové číslo	Název	Parcelní číslo
Staré Hodějovice	28168/3-5658	výklenková kaplička	13/1

V ÚP se stanovuje, že tato nemovitá kulturní památka musí být respektována.

Dále musí být respektovány architektonicky cenná stavba – neogotický kostel Panny Marie, další dvě výklenkové kapličky z 19. století i další objekty drobné sakrální architektury.

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

Základní urbanistická koncepce vychází z urbanistické koncepce stanovené v ÚPO, ve znění pozdějších změn.

V ÚP se stanovuje, resp. zachovává, princip přiměřeného rozvoje k velikosti obce při zohlednění potřeb a požadavků obyvatel, přičemž rozvojové zastavitelné plochy, které byly převážně převzaty z ÚPO, ve znění pozdějších změn, jsou umísťovány mimo centrální část obce, zpravidla podél stávajících radiálních komunikací či v prolukách. Rozvoj bydlení a občanské vybavenosti obce se soustřeďuje ve stabilizovaných plochách podél hlavní příjezdní komunikace od západu, kde se zahušťuje stávající zástavba. Nové plochy bydlení jsou vymezeny v návaznosti na stávající zastavěné území s cílem využít stávající inženýrské sítě a komunikace a minimalizovat dopady do nezastavěného území a volné krajiny.

Vymezení rozsáhlejších zastavitelných ploch zvláště v centrální části obce v původním historickém rozsahu není navrhováno vzhledem k dopravním závadám stávající historické sítě obslužných komunikací, které nevyhovují z hlediska šířky, spádu, rozhledům a řešení křižovatek a které neumožňují bezpečnou obsluhu území a údržbu zvláště v zimním období.

V ÚP se v souladu s rozborem trvale udržitelného rozvoje a při zohlednění koncepce rozvoje obce z ÚPO, ve znění pozdějších změn, stabilizuje především funkce bydlení a funkce sportovně rekreační.

Pro stabilizaci a ochranu historické původní části obce s částečně zachovalou urbanistickou strukturou se v ÚP stanovuje, že charakter stávající zástavby tvořené původně zemědělskými usedlostmi musí být zachován v historickém půdorysu obce, včetně charakteru centrální prostoru obce s dominantní stavbou kostela. Na návsi, která zůstává hlavním prvkem urbanistické kompozice vymezené jako veřejné prostranství, nesmí být umísťovány další stavby, výjimečně přístavby. Plocha ochrany historické hodnoty jádra vsi je vymezen hranicí „chráněné zóny“.

Měřítko staveb musí respektovat stávající proporce a výšku zástavby. Hlavní dopravní a kompoziční osou zůstává ulice Hodějovická jako propojení návsi s Novohradskou ulicí.

Navrhuje se dopravní propojení Hodějovické ulice s ulicí Ke Studánce (ležící v katastrálním území České Budějovice) novou místní komunikací v prodloužení Kohoutovy ulice.

Soustředěné plochy s rekreačními objekty v jižní části sídla i v odloučené lokalitě u Srubce jsou fixovány ve stávajícím rozsahu, bez možnosti dalšího rozvoje.

Do katastrálního území obce při hranici s katastrálním územím města České Budějovice a obce Srubec zasahuje část bývalého odkaliště společnosti Teplárna České Budějovice a.s., které je dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, (dále jen „AZÚR“), navrženo k asanaci. V návrhu ÚP je v souladu s AZÚR vymezena plocha pro asanaci *A 1 – plocha pro asanaci popílkoviště*, v které je stanoven po rekultivaci úložiště popílku způsob využití *Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP).*

V ÚP se stanovují podmínky využití jednotlivých ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), a to včetně podmínek plošného prostorového uspořádání a dalších podmínek pro jejich využití – viz kapitola f) textové (výrokové) části ÚP).

Jedná se o následující plochy s rozdílným způsobem využití:

1. Plochy bydlení – rodinné domy (BR),
2. Plochy bydlení – zahrady u RD (BZ),
3. Plochy rekreace – chaty (RCH),
4. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV),
5. Plochy veřejných prostranství – náves a komunikace (VP),
6. Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP),
7. Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI),
8. Plochy smíšené obytné (SB),
9. Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD),
10. Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT),
11. Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ),
12. Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II),
13. Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třidy (III),
14. Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV),
15. Plochy technické infrastruktury (TI),
16. Plochy smíšené výrobní – podnikání (SV),
17. Plochy vodní a vodohospodářské (VV),

18. Plochy zemědělské (PZ),
19. Plochy lesní (PL),
20. Plochy smíšené nezastavěného území (PS).

1. **Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Zastavitelné plochy

V ÚP se vymezuje celkem 24 zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

Plochy pro bydlení a tělovýchovu a sport jsou vymezeny přiměřeně velikosti a potřebám obce. Jsou umístěny převážně na hranici zastavěného území podél komunikací. Pro obsluhu těchto ploch nejsou vymezovány nové plochy dopravní infrastruktury, obslužné komunikace jsou v těchto plochách přípustné.

Rozsáhlejší zastavitelné plochy se vymezují pro dopravní infrastrukturu (pro stavby dálnice D3, IV. TŽK, přeložku železniční tratě České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR, silnice II. třídy a přeložku III. třídy).

Vymezené zastavitelné plochy:

označení	velikost [ha]	způsob využití ploch	poznámka
Z1	0,35	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	speciální plocha SP 01[1]
Z2	0,38	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
Z3	1,19	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
Z4	2,20	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
Z5	0,60	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	speciální plocha SP 03
Z6	1,21	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	speciální plocha SP 03
Z7	1,62	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	speciální plocha SP 03
Z8	2,54	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
Z9	0,16	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
Z10	0,35	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	speciální plocha SP 06
Z11	0,82	Plochy bydlení – zahrady u RD (BZ)	
Z12	1,31	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV)	
Z13	2,79	Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)	
Z14	5,02	Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)	
Z15	2,08	Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)	
Z16	8,25	Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)	
Z17	2,09	Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)	
Z18	0,77	Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ)	
Z19	0,87	Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ)	
Z20	0,01	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace II. třídy (II)	
Z21	0,17	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace II. třídy (II)	

[1] Pro speciální plochy jsou v kapitole f) bod 21. textové (výrokové) části I.1 stanoveny další podmínky pro jejich využití.

Z22	1,88	Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III)	
Z23	1,18	Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III)	
Z24	0,28	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	

Plochy přestavby

V ÚP se vymezují v zastavěném území 6 ploch přestavby, z nichž 2 plochy (P1 a P2) se vymezují na pozemcích se stávajícími rodinným domy v jihozápadní části obce, přičemž plocha P1 je součástí plochy se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)* a v ploše P2 je stanoven s ohledem na blízkost navržených tras dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru (dále jen „IV. TŽK“) způsob využití *Plochy smíšené výrobní – podnikání (SV)*, resp. je převzat ze změny č. 3 ÚPO. Plocha P3, která má stanovený způsob využití *Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II)*, se vymezuje na části stávající zahrady u rodinného domu v jižní části obce u stávající silnice II/156, a to pro zajištění návaznosti na šířku koridoru této dopravní stavby vymezenou v územním plánu Doubravice. Plocha P4 se způsobem využití *Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV)* je vymezena v místě bývalého vodohospodářského zařízení u severní hranice zastavěného území. Plocha P5 se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* se vymezuje na pozemku se stávajícím objektem pro rekreaci (chatou) v severovýchodní části obce u hranice s obcí Srubec. Plocha P6 se způsobem využití *Plochy smíšené obytné (SB)* se vymezuje na pozemku oplocené zahrady na jihovýchodním okraji obce navazující na zastavěné území katastrálních území Srubec a Zborov.

Vymezené plochy přestavby:

označení	velikost [ha]	způsob využití ploch	poznámka
P1	0,20	Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)	
P2	0,32	Plochy smíšené výrobní – podnikání (SB)	
P3	0,07	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace II. třídy (II)	
P4	0,05	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV)	
P5	0,32	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	speciální plocha SP 02
P6	0,28	Plochy smíšené obytné (SB)	speciální plocha SP 09

Vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou graficky znázorněny ve výkresu I/1 Výkres základního členění.

2. **Systém sídelní zeleně**

V ÚP se uvnitř zastavěného území vymezují plochy se způsobem využití *Plochy veřejného prostranství – zeleň pobytová (ZP)* a *plochy veřejného prostranství – zeleň izolační (ZI).* Veřejná zeleň je dále součástí stávajících ploch se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství – náves a komunikace (VP)* a do zastavěného území prostupují plochy se způsobem využití *Plochy smíšené nezastavěného území (PS).*

Pro soukromou zeleň se v ÚP vymezují plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – zahrady u RD (BZ)* a dále je soukromá zeleň součástí vymezených ploch se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* a *Plochy smíšené obytné (SB)*.

V nezastavěném území se pro stabilizaci stávajícího stavu nebo doplnění trasy biokoridoru vymezují v návrhu ÚP plochy se způsobem využití *Plochy smíšené nestavěného území (PS)*.

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

1. Dopravní infrastruktura

V ÚP se vymezují plochy se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)* a *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)* pro dotčené části koridorů veřejné dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu z AZÚR, a to pro záměry *D1 Dálnice D3, úsek D 1/6 Borek – Dolní Třebonín* a *D3 IV. tranzitní železniční koridor, úsek D 3/6 – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice)*. Křížení dálnice s Novohradskou ul. je navrženo mimoúrovňovou prstencovou křižovatkou v úrovni stávajícího terénu, která umožňuje nové napojení Novohradské ul., obce Staré Hodějovice a nové trasy silnice III/15523 směr Vidov.

Územím obce vede železniční trať České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR, nejbližší stanice Nové Hodějovice je ve vzdálenosti 1,5 až 2,5 km. V souvislosti se stavbou dálnice D3 se v ÚP vymezují plochy se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ)* pro přeložku této železniční trati do nové polohy, včetně jejího mimoúrovňového křížení s dálnicí D3.

Dále se vymezuje plocha se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II)* pro dotčenou část koridoru veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu z AZÚR, a to pro záměr *D42 Silnice II/156, úsek České Budějovice (křižovatka s dálnicí D3 Hodějovice) – Nová Ves, jižní obchvat Doubravice, severní obchvat Nové Vsi*.

V ÚP se v souvislosti se stavbami dálnice D3 a IV. TŽK vymezuje plocha se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III)* pro úpravu vedení stávající silnice III/15523 směr Vidov a Roudné. Tato silnice III. třídy je od silnice II/156 (Novohradská) nově napojena do okružní křižovatky nad dálnicí D3 a novou trasou vedena přes železniční trať České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR mimoúrovňově. Část její trasy je zahrnuta do zastavitelné plochy Z16 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)* a do zastavitelné plochy Z19 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ)*, dále je vedena samostatně a před vstupem do katastrálního území Vidov je její další mimoúrovňové křížení s trasami dálnice D3 a IV. TŽK zahrnuto do zastavitelné plochy Z15 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)* a do zastavitelné plochy Z17 *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)*.

Základní koncepce obslužné dopravní infrastruktury vychází z ÚPO, ve znění pozdějších změn, stávající dopravní skelet je svou hustotou vyhovující, ale nevyhovuje parametry normám. ÚP potvrzuje stávající vedení pouze hlavní přístupová komunikace ze západu (Hodějovická ulice) a komunikace napojující sousední obce Hůrku a Srubec nebo chatové osady. Ostatní obslužné komunikace jsou součástí vymezených ploch.

Cyklostezky nejsou vymezeny, jsou vedeny po silnicích III. třídy, místních a účelových komunikacích.

Do obce na náves je spojení hromadnou autobusovou dopravou města České Budějovice.

V ÚP se stanovují pro projektové dokumentace jednotlivých staveb následující podmínky:

- potřeby dopravy v klidu (parkovací a odstavná stání) pro objekty bydlení, pro tělovýchovná a sportovní zařízení a podnikatelské aktivity musí být řešeny výhradně na vlastních pozemcích,
- při umístění chráněné zástavby v území podél komunikací se zvýšenou dopravní zátěží musí být dodrženy hygienické limity dle aktuálně platné legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví (v současné době dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, a dle nařízení vl. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění),
- musí být respektována příslušná ochranná pásma letiště Planá u Českých Budějovic dle 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, (dále jen „zákon o civilním letectví“).
- umístění rodinného domu ve speciální ploše SP 01 musí respektovat ochranné pásmo komunikace II. třídy v ploše se způsobem využití Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy, která je v ÚP

vymezena v rámci koridoru nadmístního významu pro veřejnou dopravní infrastrukturu *D 42/1 – Silnice II/156*,

- hranice a oplocení pozemků směrem k veřejné komunikaci budou umísťovány tak, aby byla šířka veřejného prostranství s komunikací byla v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.

Uvedené limity jsou graficky znázorněny ve výkresu II.2.1 Koordinační výkres.

Výše stanovená podmínka ve speciální ploše SP 01 viz též kapitola f) bod 21. textové (výrokové) části ÚP.

2. **Technická infrastruktura**

Základní koncepce jednotlivých sítí veřejné technické infrastruktury vychází z ÚPO, ve znění pozdějších změn, při respektování Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného v září 2004, ve znění pozdějších změn, (dále jen „PRVKÚK"), a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury, ochranného pásma katodově chráněné obslužné trasy produktovodu ČEPRO, ochranných pásem zdrojů podzemních vod pro vodovod České Budějovice – vrty Vi-1 a Vi-2 v katastrálním území Vidov, ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.

V ÚP se stanovuje, že vedení technické infrastruktury, tj. liniové trasy elektrických kabelů, vodovodu, plynu a kanalizace, budou přednostně vedena v rámci veřejných prostranství, obslužných komunikacích a silnicích.

Zásobování vodou

Koncepčně je řešeno napojení zastavěného území a zastavitelných ploch na stávající místní vodovodní síť. Obec je napojena na vodovod Staré Hodějovice – Hůrka – Nedabyle z vodojemu Staré Hodějovice 4000 m3. Rozvodné řady jsou z lPE a ET DN 80 až 150. Vodovod (místní) je realizován v obecních komunikacích a jeho kapacita je dostatečná pro stávající i navrženou zástavbu. ÚP respektuje stávající trasy dálkových vodovodů a zařízení (vodojem) ve správě ČEVAK a.s.

Lokalita Pod Dráhou je napojena na městský vodovod v ulici Jana Hurta.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci je vybudovaná veřejná oddílná kanalizace. Odpadní vody jsou odváděny splaškovou kanalizací na centrální čistírnu odpadních vod (dále jen „ČOV") České Budějovice, kanalizace je napojena na kanalizační síť města České Budějovice. Místa napojení východní části jsou na Novohradské z ulice Hodějovické, v ulici Ke Studánce a ze západní lokality Pod Dráhou výtlačným potrubím do čerpací jímky v ulici Jana Hurta a dále do Novohradské. Dešťová kanalizace z části území je svedena do recipientu Starohodějovického potoka.

V ÚP se stanovuje, že napojení nových objektů musí být na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod.

Odloučená lokalita U Veselských na hranicích obce Srubec, která je v ÚP vymezena jako **speciální plocha SP 03**, nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci a není řešena v PRVKÚK. U stávajících domů v této lokalitě je likvidace odpadních vod řešena jímkami na vyvážení. Ve **speciální ploše SP 03** se stanovuje, že nová výstavba je podmíněna napojením lokality na veřejnou kanalizaci.

Nakládání s dešťovými vodami srážkové vody musí být řešeno u jednotlivých domů přednostně zasakováním či akumulací na jednotlivých pozemcích v souladu s § 5 odst. 3 zákona o vodách. Dešťové vody ze zpevněných ploch a budoucích komunikací musí být odváděny přes retenční nádrže.

Zástavbu v plochách se způsobem využití *Plochy rekreace – chaty (RCH)* lze odkanalizovat individuálně.

Zásobování elektrickou energií

Elektrifikace obce je zajištěna stávajícími trafostanicemi s přívodem 22 kV nadzemními i podzemními vedeními VN. Rozvody nízkého napětí NN k zastavitelným plochám budou prováděny podzemními kabely napojenými na stávající rozvod. Kapacita je dostatečná.

Zásobování plynem

Plynofikace zemním plynem ve středotlakém rozvodu je provedena. Kapacita je dostatečná i pro navržené zastavitelné plochy. Trasa vysokotlakého plynovodu procházející katastrálním územím obce bude upravena v rámci stavby dálnice D3.

Zásobování teplem

V ÚP se stanovuje, že vytápění objektů musí být řešeno ekologicky nezávadnými způsoby.

Nakládání s odpady

Odpad z domácností je odvážen na centrální skládku mimo území obce specializovanou firmou.

3. **Občanské vybavení**

V ÚP se vymezují dvě plochy se způsobem využití *Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV)*. Ostatní stávající objekty a zařízení využívané jako občanská vybavenost v obci, jsou malého rozsahu (obecní úřad apod.) a jsou součástí ploch pro bydlení nebo smíšených ploch, v kterých je přípustné toto využití dle kapitoly f) textové (výrokové) části ÚP).

4. **Veřejná prostranství**

V ÚP se vymezují plochy veřejného prostranství. Jedná se o prostor v centrální části obce se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství – náves a komunikace (VP)* a o plochy veřejné zeleně způsobem využití *Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP)* a *Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI).*

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

1. **Koncepce uspořádání krajiny**

Základní koncepce uspořádání krajiny vychází z ÚPO, ve znění pozdějších změn, pro zachování stávajícího stavu, bez dalších rušivých zásahů, a při respektováni polohy obce Staré Hodějovice, která leží na rozhraní krajinného rázu Českobudějovická pánev a Lišovský práh – západní Třeboňsko. Z pohledu krajinných typů se v řešeném území mění s narůstající vzdáleností od centra Českých Budějovice ***Silně urbanizovaná krajina*** na ***Krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.***

V ÚP se stanovují pro udržení krajinného rázu území a zachování měřítka krajiny jsou spolu s ochranou ekosystémů následující podmínky:

- rozvíjet bioticky cenné části území v územním systému ekologické stability krajiny v regionálních souvislostech,
- trvale zlepšovat pro území vhodné vegetační prvky v souladu s historickou, estetickou, ekologickou a rekreační hodnotou krajiny,
- uchovat kompoziční a krajinný obraz obce, zejména chránit panoramatické výhledy,
- zakládat vegetační prvky krajinné zeleně s důrazem na retenční schopnosti území a ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci krajiny,
- respektovat a chránit registrované významné krajinné prvky:
  - „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce Staré Hodějovice“ (ŽP/972/2000/NĚ),
  - „Vrba křehká *(Salix fragilis)* ve Starých Hodějovicích“ (ŽP/968/2000/Ně),
  - „Dubový porost podél drobné stoky v k. ú. Staré Hodějovice“ (čj. OOZP/6308/2018/R Mel),
- stavby pro bydlení a podnikání umisťovat ve vzdálenosti nejméně 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, minimální vzdálenost lze snížit v případě prokázání, že tyto nebudou ohrožovat

pozemky určené k plnění funkce lesa, ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být minimálně ve vzdálenosti 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky,

- ve **speciální ploše SP 01** zachovat vzrostlé vitální dřeviny, které navazují na pozemky lesa a které nesmí být výstavbou poškozeny,
- ve **speciální ploše SP 03** umisťovat objekty na jednotlivých stavebních pozemcích vždy v jejich první polovině, tj. blíže ke komunikaci a zachovat stávající řadu vzrostlých stromů,
- na jižním okraji **speciální plochy SP 05** respektovat registrovaný významný krajinný prvek „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce St. Hodějovice“, který představuje esteticky a ekologicky významný listnatý porost přirozeného charakteru,
- ve **speciální ploše SP 08** zachovat a ochránit alej vzrostlých dřevin na východním okraji plochy s podmínkou vjezdů na pozemky bez zásahu do těchto dřevin.

Výše stanovené podmínky ve speciálních plochách SP 01, SP 03, SP 05 a SP 08 viz též kapitola f) bod 21. textové (výrokové) části ÚP.

2. **Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině změn v krajině**

V ÚP se vymezují v nezastavěném území jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití *Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP), Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI), Plochy vodní a vodohospodářské (VV), Plochy zemědělské (PZ), Plochy lesní (PL)* a *Plochy smíšené nezastavěného území (PS),* včetně ploch změn v krajině. Pro zachování základních stávajících krajinných prvků nezastavěného území (lesy, pole, louky, lada, vodoteče, vodní plochy), jsou podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny v kapitole f) textové (výrokové) části ÚP).

Plochy změn v krajině

označení	velikost [ha]	způsob využití ploch	poznámka
K1	1,77	Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP)	
K2	0,52	Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI)	
K3	0,56	Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI)	
K4	1,01	Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI)	
K5	0,19	Plochy smíšené nezastavěného území (PS)	
K6	16,62	Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP)	
K7	0,15	Plochy smíšené nezastavěného území (PS)	

3. **Územní systém ekologické stability**

Z poměru ploch ekologicky nestabilního a stabilního území byl stanoven koeficient ekologické stability KES = 0,72. Vzhledem k tomu, že základy ekologické kostry krajiny zůstaly přes poměrně vysokou intenzitu využití půdního fondu v hlavních rysech zachovány, vychází návrh územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) hlavně z rekonstrukce původního stavu. Biokoridory a biocentra jsou řešeny v převážné míře jako luční, lesní a vodní společenstva, organicky včleněná do prostředí. V návrhu ÚP se stanovuje, že doplnění a dosadba dřevin musí být realizována autochtonními skupinami a druhy.

Seznam vymezených prvků ÚSES

V ÚP se upřesňují následující prvky ÚSES nadregionálního významu z AZÚR a vymezují se následující prvky ÚSES lokálního významu, s využitím stávajících přírodních ploch, vodotečí, vodních ploch a lesů:

nadregionální biokoridory

- NBK 117 Hlubocká obora – K118,

- NBK 169 Červené blato – K118,

lokální biokoridory

- LBK 0199 Hodějovický potok,
- LBK 0200 Hodějovický rybník-Malše,
- LBK 0201 Starohodějovický potok,
- LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny,
- LBK 0029 Pod Pilou,

lokální biocentra

- LBC 0123 Hodějovický rybník,
- LBC 0124 U Veselských,
- LBC 1030 Srubecký kopec (vloženo do NBK 117),
- LBC 1264 Tůně u Špačků (vloženo do NBK 169),
- LBC 1265 U Rybníka (vloženo do NBK 169),
- LBC 1304 Hodějovický les (vloženo do NBK 117),

interakční prvky

- IP U Silnice,
- IP U Hodějovic,
- IP Hodějovický rybník,
- IP K Vodojemu.

V ÚP se stanovuje, že všechny prvky ÚSES musí být respektovány.

V ÚP se stanovují následující podmínky:

- ve **speciální ploše SP 05** musí být respektován interakční prvek IP „U Silnice“ (návaznost na regionální významný krajinný prvek „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce St. Hodějovice“),
- v jižní části **speciální plochy SP 07** musí být vjezd na stavební pozemek**,** který sousedí s interakčním prvkem IP U Hodějovic (dřevinné nárosty podél polní cesty), situován v západním okraji bez stávající zeleně,
- dotčené úseky dálnice D3, IV. TŽK, přeložky železniční trati České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR a silnice III. třídy, včetně staveb souvisejících s těmito stavbami, musí být koordinovány s novou východním směrem posunutou trasou lokálního biokoridoru LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny, který musí plynule navázat na stávající porosty Starohodějovického potoka a pás lesního porostu pod dráhou.

Výše stanovené podmínky ve speciálních plochách SP 05 a SP 07 viz též kapitola f) bod 21. textové (výrokové) části ÚP.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v případě překryvu s prvky ÚSES:

V případě křížení prvků ÚSES se zastavitelnou plochou (*Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)*) pro dotčené části koridorů veřejné dopravní infrastruktury z AZÚR se stanovuje podmínka pro projektové dokumentace stavby zajistit jejich funkčnost.

V případě překryvu biokoridorů a biocenter ÚSES s plochami s rozdílným způsobem využití se stanovují následující podmínky:

a. hlavní využití
   - využití, které zajišťuje zachování přírodních a krajinných hodnot, ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy) a vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), a které slouží k posílení funkčnosti ÚSES,

b. přípustné využití
   - nestanovuje se,

c. podmíněně přípustné využití
   - nezbytně nutné liniové stavby (technické a dopravní infrastruktury) křížící prvky ÚSES v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV, protierozní opatření apod. a to za podmínky umístění při co nejmenším a nezbytně nutném zásahu a narušení funkčnosti ÚSES,

d. nepřípustné využití
   - změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí ÚSES,
   - jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
   - rušivé činnosti, jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných,
   - stavby, které se obecně dle § 18 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon"), mohou v území umisťovat (technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra atd.).

4. **Prostupnost krajiny**

V návrhu ÚP se pro zajištění prostupnosti volné krajiny se stanovuje respektovat následující podmínky:

- na vymezených plochách dopravní infrastruktury a veřejných prostranství bude zachován přístup bez omezení,
- vymezené plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství budou umožňovat napojení na navazující komunikační systém v nezastavěném území,
- migrační osy pro organismy budou zachovány respektováním segmentů ÚSES v krajině,
- pro umožnění migrace organismů napříč lineárními stavbami dopravní infrastruktury musí být na těchto stavbách uplatněna přiměřená stavebně – technická opatření.

5. **Ochrana před povodněmi**

Záplavové území O_{100}, včetně aktivní zóny, stanovené pro řeku Malši, zasahuje západní část nezastavěného území podél Malše při hranici s katastrálním územím města České Budějovice a obce Roudné. Dále je zde území zvláštní povodně pod vodním dílem Římov.

Pro ochranu proti povodni se stanovují v území dotčeném stanoveným záplavovým územím následující podmínky:

- v aktivní zóně záplavového území není přípustné umisťovat žádné stavby, včetně oplocení pozemků,
- podél vodotečí musí být zachován volný manipulační pruh s šířkou od břehové hrany dle § 49 odst. 2 písm. b) zákona o vodách.

6. **Protierozní opatření**

V návrhu ÚS se stanovuje následující podmínka pro další stupně projektových dokumentací konkrétních staveb:

- zásah v místech dotčení konkrétními stavbami musí být řešen tak, aby byla zachována a zajištěna funkčnost hlavních melioračních zařízení a vodní toků, tzn., že stavba musí být vždy řešena bez negativního ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů stávajících melioračních zařízení v území.

7. **Rekreace**

V ÚP jsou vymezeny plochy se způsobem využití *Plochy rekreace – chaty (RCH)* a *Plochy rekreace – zahrady (RZ)*, které jsou převážně stávající, proto jsou součástí zastavěného území, pouze plocha

s indexem Z11 se způsobem využití RZ je novou zastavitelnou plochou.

V ÚP se vymezuje plocha se způsobem využití *Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV)*, která navazuje na stávající plochu s tímto způsobem využití.

Rekreace je dále umožněna v hlavním využití ploch se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství – náves a komunikace (VP)* a *Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP).*

8. **Geologické vlivy**

V žádné části řešeného území nedochází ke střetu s poddolovanými územími ani s funkčními plochami pro dobývání nerostů.

V části zastavěného území jihovýchodním směrem od centrálního prostoru obce (speciální plochy SP 02 a SP 05) a v zastavitelných plochách Z5, Z6, Z7 a Z10 (speciální plochy SP 03 a SP 06) je pravděpodobný výskyt historických poddolovaných území po těžbě polymetalických rud (č. 2048 Staré Hodějovice 2, č. 2055 Staré Hodějovice 1, č. 2064 Staré Hodějovice – Srubecký kopec 4) a v plochách lesních po těžbě neznámé suroviny (č. 2047 Staré Hodějovice – Doubravice 3). V databázi není poloha blíže upřesněna.

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

ÚP stanovuje následující podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití

- obecné podmínky využití, které jsou stanoveny v kapitole b) textové (výrokové) části ÚP,
- podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou stanoveny v bodech 1. až 20. kapitoly f) textové (výrokové) části ÚP,
- další podmínky pro využití některých konkrétních ploch označených v grafické části návrhu ÚP (výkres č. I.2.1 Hlavní výkres) jako „speciální plochy“ (ozn. SP 01 až SP 09), které jsou stanoveny v bodě 21. kapitoly f) textové části I.1 – tyto podmínky jsou nadřazeny podmínkám stanoveným v bodech 1. až 20. této kapitoly f) textové (výrokové) části ÚP.

1. Plochy bydlení – rodinné domy (BR)

a. <u>hlavní využití:</u>
   - objekty rodinných domů individuálních a dvojdomů, obklopené obytnou a částečné užitkovou zahradou,

b. <u>přípustné využití:</u>
   - nebytové funkce do 100 m2 samostatně nebo jako součást rodinných domů, nerušící svým rozsahem a provozem bydlení, tj. funkce administrativní, kulturní, zdravotní, obchodní, řemeslné, pěstitelské a chovatelské,
   - zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství,
   - garáže a parkovací stání pro potřeby hlavního a přípustného využití plochy, vždy na vlastním pozemku,
   - související obslužná dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití,
   - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
   - prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci,
   - rekonstrukce a opravy stávajících bytových domů a řadových rodinných domů při zachování stávajícího objemu bez nástaveb a přístaveb,

c. nepřípustné využití:
   - bytové domy a řadové rodinné domy,
   - činnosti, děje a zařízení (zejména stavby), které překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem přípustný stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské (psi, slepice, ptactvo, ovce, kozy, kočky apod.) a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory a podobně,

d. podmínky prostorového uspořádání:
   - zastavitelnost pozemků (nadzemními objekty) – do 35 %, max. 350 m2,
   - výška zástavby max. 10,5 m od přilehlého upraveného terénu, ve **speciálních plochách SP 04** a **SP 07** max. 8,5 m od nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu; avšak vždy zároveň v souladu s ochranným pásmem vzletového a přibližovacího prostoru letiště Planá u Českých Budějovic s omezenou nadmořskou výškou (viz výkres II.2.1 Koordinační výkres).

2. Plochy bydlení – zahrady u RD (BZ)

a. hlavní využití:
   - zahrady rekreační a pěstební,

b. přípustné využití:
   - oplocení, vedlejší stavby doplňující a související se stavbami rodinných domů, zahradní altány, skleníky, bazény, včelíny a sklady nářadí a podobně, vodní plochy,

c. nepřípustné využití:
   - stavby k bydlení trvalému i přechodnému, garáže, parkovací a odstavná stání,
   - chovatelské činnosti a zařízení (psi, slepice, ptactvo, ovce, kozy, kočky apod.), která hlukem, zápachem, výkaly obtěžují okolí,

d. podmínky prostorového uspořádání:
   - objekty přízemní s maximální výškou podlaží 2,6 m a celkovou výškou do 4 m od nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu, výška přízemí nad praveným terénem max. 0,6 m, zastavěná plocha do 16 m2.

3. Plochy rekreace – chaty (RCH)

a. hlavní využití
   - objekty pro rodinnou rekreaci – chaty,

b. přípustné využití
   - jeden doplňkový objekt k hlavnímu využití (altán, přístřešek, sklad pro zahradní techniku, náčiní apod.),

c. nepřípustné využití
   - stavby k trvalému bydlení, chovatelská činnost a zařízení (psi, slepice, ptactvo, ovce, kozy, kočky apod.), skleníky, stavby oplocení,

d. podmínky prostorového uspořádání:
   - novostavby a přístavby hlavních objektů chat přízemní (s podkrovím nebo půdou), výška podlaží do 3 m, celková zastavěná plocha do 35 m2 s výškou objektu do 6,5 m od nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu,
   - rekonstrukce a opravy stávajících rekreačních chat, které přesahují stanovené podmínky prostorového uspořádání dle ÚP, jsou přípustné pouze při zachování stávajícího objemu, nástavby a přístavby nejsou pro stávající chaty přípustné.

4. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV)

a. hlavní využití:
   - stavby a hřiště pro sport a rekreaci, parky
   - tělocvičny, haly, bazény, lázně, welness apod.,

b. přípustné využití:
   - doplňkové stavby související s hlavním využitím území, dětská hřiště,
   - ubytování sportovců, turistické ubytovny,
   - technická infrastruktura,

c. podmíněně přípustné využití:
   - parkovací stání osobních aut vyvolaná hlavním využitím, obslužné komunikace,

d. nepřípustné využití:
   - objekty bydlení,
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení (zejména stavby), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití,

e. podmínky prostorového uspořádání:
   - zastavitelnost pozemku nadzemními objekty max. 40 %.

5. Plochy veřejných prostranství – náves a komunikace (VP)

a. hlavní využití:
   - veřejná prostranství včetně návsi, převážně bez nadzemních stavebních objektů, sloužící ke zpřístupnění přilehlých pozemků, shromažďování a setkávání obyvatel, oddechu,
   - vedení místních komunikací,

b. přípustné využití:
   - vodní plochy, požární nádrže,
   - veřejná zeleň – parkové úpravy, trávníky, předzahrádky,
   - technická infrastruktura,
   - drobné stavby technického charakteru, trafostanice apod.,
   - kostel Panny Marie,
   - drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), altány, pomníky, objekty sloužící přípustné funkci do 10 m2,
   - stávající objekt bydlení bez možnosti nástavby a přístavby,

c. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení (zejména nové objekty bydlení), které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

6. Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP)

a. hlavní využití:
   - zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území, území zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě,

b. přípustné využití:
   - dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, trávníky, bylinná společenstva,
   - činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území,

c. podmíněně přípustné využití:.
   - pěší a cyklistické stezky,
   - technická infrastruktura,
   - vybavenost území (komunikace, parkoviště, osvětlení),

d. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení (zejména stavby), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

7. Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI)

a. hlavní využití:
   - plnění funkce významné izolační a ochranné zeleně,

b. přípustné využití:
   - protihlukové stěny a zemní valy,
   - liniová zeleň a uliční stromořadí,
   - parkově upravená veřejná prostranství,
   - technická infrastruktura,

c. podmíněně přípustné využití:.
   - účelové a místní komunikace pro obsluhu území a údržbu zeleně,

d. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení (zejména stavby), které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

8. Plochy smíšené obytné (SB)

a. hlavní využití:
   - bydlení, zemědělské usedlosti, obytné nebo užitkové zahrady, objekty a plochy pro podnikání,

b. přípustné využití:
   - rodinné domy individuální a dvojdomy, penziony,
   - veřejná prostranství a občanská vybavenost místního významu,
   - obchod, skladování, opravny, výrobny, pěstitelské a chovatelské činnosti, užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství,
   - pohostinství, ubytování, rekreace, objekty pro podnikání do 1500 m2,
   - garáže a parkovací stání pro potřeby hlavního a přípustného využití plochy, vždy na vlastním pozemku,
   - související obslužná dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití,
   - rekonstrukce a opravy stávajících bytových domů a řadových rodinných domů při zachování stávajícího objemu bez nástaveb a přístaveb,

c. nepřípustné využití:
   - bytové domy a řadové rodinné domy,
   - činnosti, děje a zařízení (zejména stavby), které překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem přípustný stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví, a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory a podobně,

d. podmínky prostorového uspořádání:

- zastavitelnost pozemků objekty maximálně 50 %, biologicky aktivní plocha minimálně 20 %, výška obytné zástavby maximálně dvě nadzemní podlaží s konstrukční výškou do 3,5 m s podkrovím od nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu do 11 m, výška staveb pro podnikání od původního terénu: okap maximálně 7 m, hřeben maximálně 11 m,
- v ploše chráněné zóny v původní části obce (hranice viz hlavní výkres) biologicky aktivní plocha minimálně 20 %, zachovat architektonický koncept, tj. hmotovou skladbu statků s charakteristickým tvarem střechy, zachovat charakter průčelí statků (štíty, otvory, okna, vrata) a typickou materiálovou skladbu (barva, hladká omítka bez obkladů, krytina skládaná), novostavby (v prolukách nebo na místech odstraněných staveb) navrhovat jako přízemní domy s využitelným podkrovím s výškou nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu do 10 m, architektonické řešení přizpůsobit charakteru zástavby v chráněné zóně**.**

9. Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)

a. hlavní využití:

- dálnice D3,

b. přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení související se stavbou dálnice D3, tj. zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunelové objekty, kolejiště, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě a jejich přeložky, odvodňovací zařízení, doprovodná a izolační zeleň, přeložky a úpravy vodotečí, další nezbytné součásti stavby dálnice D3,
- mimoúrovňové křížení s železniční tratí České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR,

c. podmíněně přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, včetně jejích součástí a příslušenství, obslužné a účelové komunikace a jejich přeložky,
- činnosti, děje a zařízení související se stavbou IV. TŽK, tj. zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, inženýrské sítě a jejich přeložky, odvodňovací zařízení, doprovodná a izolační zeleň, přeložky a úpravy vodotečí, další nezbytné součásti stavby IV. TŽK,
- činnosti, děje a zařízení doplňující základní účel využití plochy, např. přistávací plocha pro leteckou záchrannou službu,
- odstavná a parkovací stání,
- další dopravní a technická infrastruktura,
- podmínkou pro podmíněně přípustné využití je prokázání, že nedojde k zamezení vybudování stavby dálnice D3 včetně všech souvisejících zařízení, pro kterou je plocha primárně vymezena,

d. nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

e. další podmínky využití

- stavba dálnice D3 včetně staveb souvisejících musí být koordinována s mimoúrovňovým křížením železniční tratě České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR a s novou východním směrem posunutou trasou lokálního biokoridoru LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny, který musí plynule navázat na stávající porosty Starohodějovického potoka a pás lesního porostu pod dráhou.

10. Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)

a. hlavní využití:

- IV. tranzitní železniční koridor,

b. přípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení související se stavbou IV. TŽK, tj. zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunelové objekty, kolejiště, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě a jejich přeložky, odvodňovací zařízení, doprovodná a izolační zeleň, přeložky a úpravy vodotečí, další nezbytné součásti stavby IV. TŽK,

c. podmíněně přípustné využití:
   - silnice III. třídy včetně jejích součástí a příslušenství, obslužné a účelové komunikace a jejich přeložky,
   - další dopravní a technická infrastruktura,
   - podmínkou pro podmíněně přípustné využití je prokázání, že nedojde k zamezení vybudování stavby IV. TŽK včetně všech souvisejících zařízení, pro kterou je plocha primárně vymezena,

d. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití,

e. další podmínky využití
   - stavba IV TŽK včetně staveb souvisejících musí být koordinována s novou východním směrem posunutou trasou lokálního biokoridoru LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny, který musí plynule navázat na stávající porosty Starohodějovického potoka a pás lesního porostu pod dráhou.

11. **Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ)**

a. hlavní využití:
   - železniční trať České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR,

b. přípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení související se stavbou železnice, zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunelové objekty, kolejiště, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě a jejich přeložky, odvodňovací zařízení, doprovodná a izolační zeleň, přeložky a úpravy vodotečí,
   - mimoúrovňové křížení s dálnicí D3,
   - křížení tratě se silnicí III. třídy a její přeložkou,

c. podmíněně přípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení související se stavbou dálnice D3, tj. zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunelové objekty, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě a jejich přeložky, odvodňovací zařízení, doprovodná a izolační zeleň, přeložky a úpravy vodotečí, další nezbytné součásti stavby dálnice D3,
   - další dopravní a technická infrastruktura,
   - podmínkou pro podmíněně přípustné využití je prokázání, že nedojde k zamezení vybudování stavby železniční trati České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR včetně všech souvisejících zařízení, pro kterou je plocha primárně vymezena,

d. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní nebo přípustné využití,

e. další podmínky využití

stavba železniční trati včetně staveb souvisejících musí být koordinována se silnicí III. třídy a její přeložkou včetně jejích součástí a příslušenství a s novou východním směrem posunutou trasou lokálního biokoridoru LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny, který musí plynule navázat na stávající porosty Starohodějovického potoka a pás lesního porostu pod dráhou.

12. Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II)

a. hlavní využití:
   - silnice II. třídy,

b. přípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení související se stavbou silnice II. třídy, a to zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě, odvodňovací zařízení, doprovodná a izolační zeleň, přeložky a úpravy vodotečí, další nezbytné součásti stavby silnice,

c. podmíněně přípustné využití
   - další dopravní a technická infrastruktura,
   - podmínkou pro podmíněně přípustné využití je prokázání, že nedojde k zamezení vybudování stavby silnice II. třídy včetně všech souvisejících zařízení, pro kterou je plocha primárně vymezena,

d. nepřípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

13. Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III)

a. hlavní využití:
   - silnice III. třídy,

b. přípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení související se stavbou silnice, zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě a jejich přeložky, odvodňovací zařízení,
   - doprovodná a izolační zeleň, přeložky a úpravy vodotečí,
   - zastávky autobusů,

c. podmíněně přípustné využití:
   - další dopravní a technická infrastruktura,
   - podmínkou pro podmíněně přípustné využití je prokázání, že nedojde k zamezení vybudování stavby silnice III. třídy včetně všech souvisejících zařízení, pro kterou je plocha primárně vymezena,

d. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití,

e. další podmínky využití
   - stavba silnice III. třídy včetně staveb souvisejících musí být koordinována s novou východním směrem posunutou trasou lokálního biokoridoru LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny, který musí plynule navázat na stávající porosty Starohodějovického potoka a pás lesního porostu pod dráhou.

14. Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)

a. hlavní využití:
   - obslužné a účelové komunikace,

b. přípustné využití:
   - odstavná a parkovací stání,
   - činnosti, děje a zařízení související se stavbami komunikací zejména, náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky, inženýrské sítě a jejich přeložky, osvětlení, odvodňovací zařízení,

c. podmíněně přípustné využití:
   - další dopravní a technická infrastruktura,
   - podmínkou pro podmíněně přípustné využití je prokázání, že nedojde k zamezení vybudování

stavby místní a účelové komunikace včetně všech souvisejících zařízení, pro kterou je plocha primárně vymezena,

d. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

15. Plochy technické infrastruktury (TI)

a. hlavní využití:
   - zařízení a stavby technické infrastruktury,

b. přípustné využití:
   - komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě,
   - související technická a dopravní infrastruktura,

c. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

16. Plochy smíšené výrobní – podnikání (SV)

a. hlavní využití:
   - podnikatelské aktivity zaměřené především na poskytování služeb občanské vybavenosti a řemeslné provozovny,

b. přípustné využití:
   - administrativní zařízení,
   - obchody a nákupní zařízení,
   - provozovny veřejného stravování,
   - řemeslné provozovny,
   - zahradnictví, zemědělská výroba,
   - parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím plochy,
   - ochranná zeleň,
   - související obslužná dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití,

c. podmíněně přípustné využití:
   - čerpací stanice pohonných hmot,

d. nepřípustné využití:
   - bydlení, včetně služebního bydlení,
   - činnosti, děje a zařízení, překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví.

17. Plochy vodní a vodohospodářské (VV)

a. hlavní využití:
   - vodní toky, vodní plochy,

b. přípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem,
   - regulace vodního režimu území,
   - další účely dle zákona o vodách a zákona o ochraně přírody a krajiny,

- prvky ÚSES,

c. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

18. **Plochy zemědělské (PZ)**

a. hlavní využití:
   - hospodaření se zemědělskou půdou, loukami a pastvinami,

b. přípustné využití:
   - činnosti, které souvisí s hospodařením na zemědělské půdě,
   - seníky, přístřešky pro volný chov, ohrady a oplůtky pastvin,
   - liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, nenaplňující atributy nadmístního významu,
   - prvky ÚSES,

c. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

19. **Plochy lesní (PL)**

a. hlavní využití:
   - pozemky určené k plnění funkcí lesa,

b. přípustné využití:
   - zemědělské a lesní účelové komunikace,
   - vedení inženýrských sítí, nenaplňující atributy nadmístního významu,
   - další zařízení a stavby v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů a předpisů souvisejících, ve znění pozdějších předpisů,
   - turistické přístřešky a stezky,
   - prvky ÚSES,

c. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

20. **Plochy smíšené nezastavěného území (PS)**

a. hlavní využití:
   - zachování přírodních procesů a jejich ochrana,
   - přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady,

b. přípustné využití:
   - činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území,
   - vodoteče,
   - liniové stavby technické infrastruktury,
   - drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka),
   - zařízení pro pěší a cyklistikou turistiku (stezky, přístřešky, informační cedule, naučné stezky, lavičky, rozhledny),
   - prvky ÚSES,

c. nepřípustné využití:
   - jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

21. Další podmínky pro využití některých konkrétních ploch

V ÚP se vymezují některé konkrétní plochy, pro které se stanovují další podmínky pro jejich využití. Takto regulované plochy se pro potřeby návrhu ÚP nazývají „**speciální plochy**“, v grafické části jsou označeny indexem SP a číslem:

a. **speciální plocha SP 01**:
   - v ploše bude umístěn 1 rodinný dům, jehož umístění musí respektovat ochranné pásmo komunikace II. třídy v ploše se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy*, která je v ÚP vymezena v rámci koridoru nadmístního významu pro veřejnou dopravní infrastrukturu *D 42/1 – Silnice II/156*,
   - musí být zachovány vzrostlé vitální dřeviny, které navazují na pozemky lesa a které nesmí být výstavbou poškozeny,

b. **speciální plocha SP 02:**
   - v ploše budou umístěny max. 2 rodinné domy,
   - plocha je dotčena limitem pravděpodobného výskytu historických poddolovaných území po těžbě polymetalických rud,

c. **speciální plocha SP 03:**
   - nová výstavba je podmíněna napojením lokality U Veselských na veřejnou kanalizaci,
   - objekty na jednotlivých stavebních pozemcích musí být umisťovány vždy v jejich první polovině, tj. blíže ke komunikaci a v ploše musí být zachovány stávající řady vzrostlých stromů,
   - plocha je dotčena limitem pravděpodobného výskytu historických poddolovaných území po těžbě polymetalických rud,

d. **speciální plocha SP 04:**
   - výška zástavby max. 8,5 m od přilehlého upraveného terénu; avšak vždy zároveň v souladu s ochranným pásmem vzletového a přibližovacího prostoru letiště Planá u Českých Budějovic.

e. **speciální plocha SP 05:**
   - na jižním okraji plochy musí být respektován registrovaný významný krajinný prvek „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce St. Hodějovice“, který představuje esteticky a ekologicky významný listnatý porost přirozeného charakteru,
   - musí být respektován interakční prvek IP „U silnice“ (návaznost na regionální významný krajinný prvek „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce St. Hodějovice“),
   - plocha je dotčena limitem pravděpodobného výskytu historických poddolovaných území po těžbě polymetalických rud,

f. **speciální plocha SP 06:**
   - v ploše bude umístěn 1 rodinný dům,
   - plocha je dotčena limitem pravděpodobného výskytu historických poddolovaných území po těžbě polymetalických rud,

g. **speciální plocha SP 07:**
   - vjezd na stavební pozemek, který sousedí s interakčním prvkem IP U Hodějovic (dřevinné nárosty podél polní cesty), musí být situován v západním okraji bez stávající zeleně,
   - výška zástavby max. 8,5 m od přilehlého upraveného terénu; avšak vždy zároveň v souladu s ochranným pásmem vzletového a přibližovacího prostoru letiště Planá u Českých Budějovic,

h. **speciální plocha SP 08:**

- musí být zachována a ochráněna alej vzrostlých dřevin na východním okraji plochy s podmínkou vjezdů na pozemky bez zásahu do těchto dřevin,
- všechny vedlejší stavby uvedené jako přípustné v ploše se způsobem využití *Plochy bydlení – zahrady u RD (RZ)* nesmí být zděné,
- plocha je dotčena ochranným pásmem katodově chráněné obslužné trasy produktovodu ČEPRO, a.s., s omezeními dle zákona č. 189/1999, o nouzových zásobách ropy, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o nouzových zásobách ropy“), a dle ČSN 65 0204 (dálkovody hořlavých kapalin),

i. **speciální plocha SP 09:**

- v ploše je přípustným využitím útulek pro zvířata a odchytová stanice (zahrnující zejména vyšetřovnu, karanténu, sklad krmiva, denní místnost) za podmínky, že nebude překračovat svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem přípustný stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení,
- výška zástavby max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví a max. 8,5 m od přilehlého upraveného terénu.

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

1. Veřejně prospěšné stavby

V ÚP se vymezují následující veřejně prospěšné stavby (dále též „VPS“), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- VPS 1 – stavba dálnice D3,
- VPS 2 – stavba silnice II. třídy,
- VPS 3 – stavba silnice III. třídy,
- VPS 4 – stavba místní komunikace,
- VPS 5 – stavba IV. TŽK,
- VPS 6 – stavba železnice České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR.

Součástí jednotlivých vymezených VPS jsou vždy i další záměry dopravní infrastruktury, které jsou s primárním záměrem dopravní infrastruktury v překryvu (viz výkres I.2.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) nebo jsou přípustným využitím v jednotlivých plochách dopravní infrastruktury vymezených pro tyto VPS (viz kapitola f) textové (výrokové) části ÚP a viz výkres I.2.2 Hlavní výkres).

2. Veřejně prospěšná opatření

V ÚP se vymezuje následující veřejně prospěšné opatření (dále jen „VPO“), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- VPO 1 – úprava trasy LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany státu

Nevymezují se.

4. Plochy pro asanaci

V návrhu ÚP se vymezuje následující plocha pro asanaci:

- A 1 – plocha pro asanaci popílkoviště.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou vymezeny VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Nejsou stanovena kompenzační opatření.

j) Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace ÚP obsahuje v originálním provedení 23 jednostranně tištěných listů A4 textové (výrokové) části (strana 5 až 27).
2. Grafická část ÚP obsahuje celkem 3 výkresy a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako přílohy č. 1a, 1b, 1c.

I.2 Grafická část ÚP

I.2.1 Výkres základního členění	1:5000
I.2.2 Hlavní výkres	1:5000
I.2.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

II. Odůvodnění ÚP

II.1 Textová část odůvodnění ÚP

a) Proces pořízení ÚP

Rozsah území řešeného v ÚP je dán správním územím obce Staré Hodějovice, které tvoří jediné katastrální území Staré Hodějovice s celkovou plochou 518,6 ha, z toho 21,4 % tvoří lesy a 59 % orná půda). Ke dni 31. 12. 2015 byl počet obyvatel 1 140.

O pořízení ÚP rozhodlo Zastupitelstvo obce Staré Hodějovice dne 26. 4. 2016 usnesením č. 7/3/2016, a to dle § 44 odst. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. Zároveň tímto usnesením zastupitelstvo schválilo, že v souladu s § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona je na žádost obce pořizovatelem Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, a určilo Ing. Zdeňka Blažka, starostu obce, zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při jednotlivých fázích pořizování.

Projektantem ÚP je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace 01947, Fr. Halase 1738/13, České Budějovice.

Po výběru projektanta a podpisu Protokolu o předání pořizování ÚP dne 7. 10. 2016 bylo zahájeno pořizování ÚP. Pořizovatel zpracoval v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona na základě územně analytických podkladů ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání ÚP. V souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona byly v návrhu zadání stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP.

Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům, obci Staré Hodějovice, krajskému úřadu a sousedním obcím, současně byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 22. 11. 2016 do 23. 12. 2016. K návrhu zadání ÚP bylo v zákonné lhůtě dle § 47 odst. (2) stavebního zákona v rámci veřejného vystavení podáno 8 vyjádření s požadavky dotčených orgánů, včetně požadavku nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, a 3 připomínky. K návrhu zadání nebyl podán žádný podnět sousedních obcí. Požadavky dotčených orgánů a nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu a připomínky pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil a návrh zadání podle tohoto vyhodnocení upravil. Zadání ÚP bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Staré Hodějovice č. 13/2/2017 dne 15. 3. 2017.

Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání.

Společné jednání o návrhu ÚP proběhlo dne 19. 9. 2018. V rámci společného jednání bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě bylo třeba před zahájením řízení o ÚP návrh upravit (blíže viz kapitola e) tohoto odůvodnění). V rámci zveřejnění návrhu ÚP v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 3. 9. 2018 do 19. 10. 2018) bylo uplatněno 5 připomínek, z nichž 3 připomínky byly fakticky bez připomínek, 1 připomínka obsahovala připomínky nad podrobnost ÚP a 1 připomínce se vyhovuje (blíže viz kapitola m) tohoto odůvodnění).

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, vydal dne 12. 11. 2018 pod č. j.: OR/495/2018-301-8 rozhodnutí s nabytím právní moci dne 13. 12. 2018, kterým schválil změnu průběhu části katastrální hranice mezi katastrálním územím České Budějovice 6 a katastrálním územím Staré Hodějovice, která zároveň tvoří hranici mezi správními územími města České Budějovice a obce Staré Hodějovice. Uvedené rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti statutárního města České Budějovice o provedení změny katastrální hranice ze dne 5. 9. 2018, jejíž součástí bylo mimo jiné usnesení Zastupitelstva obce Staré Hodějovice č. 5/4/2018, usnesení Zastupitelstva města České Budějovice č. 144/2018 a dohoda obcí o změně hranic obcí. Na základě této úpravy, která představuje zmenšení

katastrálního území obce Staré Hodějovice a která nastala až po společném jednání o návrhu ÚP, je návrh ÚP pro veřejné projednáním aktualizován podle upravené hranice.

Krajský úřad na základě pořizovatelem doloženého návrhu ÚP a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 19. 10. 2018, vydal dne 8. 3. 2019 stanovisko pod č. j.: 26652/2019/OREG s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že nelze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko obsahuje upozornění na zásadní nedostatky. Řízení o ÚP podle §§ 52 a následujících stavebního zákona bude možné zahájit až po vydání potvrzení o odstranění uvedených nedostatků.

Pořizovatel poté ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání, včetně nesouhlasného stanoviska krajského úřadu dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, a zaslal dne 30. 4. 2019 projektantovi pokyn pro úpravu návrhu ÚP na základě tohoto vyhodnocení. Projektant návrh ÚP upravil dle pokynu pořizovatele. Krajský úřad vydal dne 9. 11. 2019 pod č j.: KUJCK 123708/2019 potvrzení, v kterém uvedl, že všechny nedostatky, na které upozornil ve stanovisku ze dne 8. 3. 2019, byly odstraněny, nicméně ještě uplatnil požadavky na provedení úprav, které nejsou zásadního charakteru (blíže viz samotné stanovisko, které je součástí dokladové části ÚP). V závěru krajský úřad konstatoval, že protože toto potvrzení neobsahuje upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, lze po provedení požadovaných úprav zahájit řízení o ÚP. Projektant návrh ÚP upravil dle následného pokynu pořizovatele ze dne 13. 11. 2019 a dle závěrů konzultačního jednání pořizovatele u nadřízeného orgánů ze dne 21. 11. 2019.

Oznámení o zahájení řízení o ÚP podle § 52 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou dne 16. 12. 2019. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Staré Hodějovice a Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 16. 12. 2019 do 24. 1. 2020). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Staré Hodějovice a Magistrátu města České Budějovice spolu s návrhem ÚP. Veřejné projednání proběhlo dne 16. 1. 2020.

K návrhu ÚP byla v rámci veřejného vystavení a projednání uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná nebo obsahovala požadavky, které již byly zapracovány do návrhu ÚP po společném jednání. Dále bylo uplatněno 7 námitek ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona, kterým se nevyhovuje (blíže viz kapitola n) tohoto odůvodnění). Také byla uplatněna 1 připomínka, která byla informativního charakteru fakticky bez připomínek (blíže viz kapitola m) tohoto odůvodnění). Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízeného orgán, vydal dne 20. 11. 2019 pod č. j.: 13730/2020 souhlasné stanovisko, v kterém konstatoval, že od společného jednání nedošlo ke změnám, které by měly vliv na posouzení zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 3, (dále též „APÚR“), a v souladu s AZÚR. Ve stanovisku bylo konstatováno, že krajským úřadem uplatněné požadavky na úpravu dokumentace byly zapracovány.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledek projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínek a vyzval v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska, a to i k návrhu vyhodnocení připomínek, které byly uplatněny v rámci zveřejnění návrhu pro společné jednání dle § 50 odst. (3) stavebního zákona. V řádné lhůtě bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, která byla souhlasná. Dále bylo uplatněno stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu, v kterém krajský úřad konstatovalo že návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek se nedotkl zájmů chráněných krajským úřadem ve smyslu § 50 odst. (7) stavebního zákona. Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí. Návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP je součástí tohoto odůvodnění.

Z vyhodnocení veřejného projednání nevyplynuly požadavky pro podstatnou úpravu návrhu ÚP před jeho předložením zastupitelstvu obce k vydání.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 3

ÚP není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 3.

Řešené území ÚP leží dle APÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice. Dle APÚR se jedná o 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 připravovanou dálnici D3 s návazností na rychlostní komunikaci R3 do Rakouska a na IV. TŽK. ÚP rozvojovou osu OB 10 plně respektuje a vytváří podmínky pro napojení na dálnici D3, rychlostní silnici R3 a na IV. TŽK v souladu s úkoly pro územní plánování dle čl. 49 APÚR.

ÚP respektuje koridory dopravní infrastruktury mezinárodního nadmístního významu, a to v šíři upřesněné v AZÚR, ve změně č. 3 ÚPO a v koordinaci s aktuálně platnými správními rozhodnutími na dotčené úseky dálnice D3. Jedná se o koridory konvenční železniční dopravy C-E 551 dle čl. 85 APUR (trať č. 196 České Budějovice – Horní Dvořiště) a ŽD4 dle čl. 92 APUR (koridor Plzeň-Strakonice-České Budějovice-České Velenice-hranice ČR/Rakousko) a o koridor silniční dopravy D3 dle čl. 98 APÚR (koridor dálnice D3 úsek Praha-Tábor-České Budějovice-Dolní Třebonín).

Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB 01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

ÚP vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulovaných v kapitole 2 APÚR a splňuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ÚP není v rozporu s AZÚR, zvláště ve vazbě na jejich kapitoly a), e), f), g) a h) výrokové části:

- kapitola a) *Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje*

  Jedná se o obec v těsném sousedství města České Budějovice s výhodou dopravní dostupnosti a pracovních příležitostí. Nezanedbatelné jsou i možnosti využívat školská, kulturní, sportovní a zdravotní zařízení krajského města. Atraktivitu obce dotváří významné krajinné prvky na jejím území, koryto řeky Malše s doprovodnou zelení a s přírodní památkou Tůně u Špačků, Hodějovickým rybníkem a údolími Hodějovického a Starohodějovického potoka i velký podíl lesů v katastrálním území obce. Obec svou polohou v blízkosti krajského města a kvalitním přírodním prostředím (lesy, vodní toky) získává potenciál pro navrhovaný přírůstek obyvatel.

  Základním principem návrhu ÚP je stabilizace funkce bydlení s rozvojem v plochách navazujících na zastavěné území s vyloučením nekoncepčního vymezování zastavitelných ploch ve volné krajině. Podmínky prostorového uspořádání jsou v návrhu stanoveny tak, aby byla zachována historicky utvářená sídelní struktura v centru obce a urbanistická kompozice a architektonický charakter a měřítko zástavby celého sídla. V návrhu ÚP jsou rovněž stanoveny podmínky pro zachování základních stávajících krajinných prvků volné krajiny, která se z hlediska krajinných typů dle AZÚR v řešeném území mění s narůstající vzdáleností od centra Českých Budějovice ze silně urbanizované krajiny na krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Návrh ÚP vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území.

  ÚP respektuje priority stanovené v kapitole a) AZÚR. V návrhu ÚP jsou stanoveny základní principy pro ochranu přírodních hodnot a zachování rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, pro ochranu krajinného rázu a zachování panoramatu obce, nesnižování retenční schopnosti území a vytváření předpokladů pro ochranu a kultivaci vodních ploch a toků s přihlédnutím k fungování vodních ekosystémů.

  ÚP není v rozporu s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti a prosperity. Přínosem je návrh smíšených ploch pro podnikání a bydlení v centrální části obce.

ÚP podmínkami stanovenými v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití zabezpečuje podporu drobného podnikání, cestovního ruchu a rekreace, a vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení s cílem uspokojit poptávku po bydlení v kvalitním prostředí v těsné blízkosti krajského města s výbornou dopravní dostupností. Návrh stanovenými podmínkami a regulativy pro rozvoj obce přispívá k ochraně kulturních a urbanistických hodnot území a pohledově významných panoramat sídla v krajině. Rovněž přispívá ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- kapitola e) *Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje*

  Koncepce ochrany a rozvoje hodnot přírodních, kulturních a civilizačních hodnot stanovená v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části ÚP) ÚP upřesňuje podmínky stanovené pro území kraje v AZÚR, a to s ohledem na měřítko a rozlišovací možnosti ÚP.

- kapitola f) *Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení*

  Návrhem řešení ÚP jsou respektovány zásady pro činnosti a rozhodování v území z hlediska stanovených typů krajiny, tj. *silně urbanizovaná krajina* a *krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace*, v kterých se nachází katastrální území Staré Hodějovice.

  Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně ve vazbě na zastavěné území obce se zajištěním dopravní obslužnosti a součástí návrhu ÚP jsou i významné plochy zeleně. Návrh ÚP nemění typy krajiny v území obce a nemá vzhledem k malým zásahům do nezastavěného území významný vliv na její charakter. Cílem je zachování stávající struktury volné krajiny bez zástavby a její prostupnosti, rovněž zachování horizontu Lišovského prahu a siluety obce v dálkových pohledech z Českobudějovické pánve.

- kapitola g) Vymezení *veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

  Katastrální území obce Staré Hodějovice je dotčeno následujícími VPS z AZÚR:

  - koridory pro záměry veřejné dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu: *D1 Dálnice D3 – D1/6, úsek Borek – Dolní Třebonín* a *D3 IV. tranzitní železniční koridor – D3/6*, *úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice),*
  - koridor pro záměr veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu: *D42 Silnice II/156 – D42/1, úsek České Budějovice (křižovatka s dálnicí D3 Hodějovice) – Nová Ves, jižní obchvat Doubravice, severní obchvat Nové Vsi,*
  - rozvojová plocha nadmístního významu pro asanaci a asanační úpravy: *A2 Popílkoviště*.

  V ÚP jsou tyto VPS z AZÚR převzaty a upřesněny takto:

  - pro záměry dálnice D3 a IV. TŽK jsou vymezeny plochy se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)* a *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT),* přičemž ve změně č. 3 ÚPO vymezená společná plocha zahrnující obě tyto VPS v překryvu, je v návrhu ÚP rozdělena na dvě samostatné plochy, a to v koordinaci s aktuálně platnými správními rozhodnutími na dotčené úseky dálnice D3, zároveň jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby *VPS 1 – stavba dálnice D3* a *VPS 5 – stavba IV. TŽK*.
  - pro záměr silnice II/156 v dotčené části úseku D42/1 je vymezena plocha se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II)*, která je do návrhu ÚP převzata v upřesnění ze změny č. 4 ÚPO, zároveň je vymezena jako veřejně prospěšná stavba *VPS 2 – stavba silnice II. třídy*,
  - pro asanaci popílkoviště je v ÚP vymezena plocha pro asanaci *A 1 – plocha pro asanaci popílkoviště.*

- kapitola h) *Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury*

  ÚP je v souladu s úkoly stanovenými pro jeho řešení v obecné rovině dle bodu 1. této kapitoly, úkoly stanovené v bodech 2. a 3., které se vážou ke konkrétním záměrům a územím, se řešeného území ÚP nedotýkají.

3. **Koordinace z hlediska širších vztahů**

Katastrální území obce Staré Hodějovice sousedí s katastrálními území města České Budějovice, obcí Srubec, Nová Ves, Doubravice u Nedabyle, Roudné, Vidov a Zborov. Řešení širších vztahů zahrnuje návaznost ÚP na katastrální území sousedních obcí v koordinaci s ÚP těchto obcí, a to především z hlediska návaznosti vedení dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES (viz Výkres širších vztahů).

V kapitole h) odstavec (58) bod 1. písmeno d) výrokové části AZÚR je jako jeden z požadavků na koordinaci územně plánovací územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí stanoveno v obecné rovině, že při upřesňování ploch a zejména koridorů nadmístního významu je třeba dbát na zajištění návaznosti na hranicích správních území obcí, tedy koordinovat (tj. napojit zpravidla v jednom bodu hranice ploch a koridorů na rozmezí správních území jednotlivých obcí) vymezení všech koridorů a ploch nadmístního významu včetně prvků ÚSES vymezených v AZÚR přesahujících správní území jedné obce, vč. koordinace upřesněných podmínek využití. V souladu s tímto požadavkem je zajištěna návaznost koridorů z AZÚR v dotčených úsecích dálnice D3 a IV. TŽK s územním plánem města České Budějovice (dále jen „ÚPnM České Budějovice“), ve znění jeho pozdějších změn, (konkrétně ve znění jeho změn č. 39 ve vazbě na dálnici D3 a č. 72 ve vazbě na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje), a v dotčeném úseku dálnice D3 také s ÚP Doubravice. V ÚP Roudné a ÚP Vidov jsou vymezeny plochy pro stavby dálnice D3 a IV. TŽK tak, že na základě podrobnějších podkladů (projekt pro provedení stavby D3 a studie „Trasa nové železniční tratě ČB-Linz – prioritní projekt č. 22 sítě TEN-T“) není účelné zajišťovat návaznost na rozmezí správních území obcí Roudné a Vidov a je nezbytné zajistit nápravu v ÚP Roudné a ÚP Vidov.

Koridor silnice II. tř. v úseku České Budějovice – Nová Ves z AZÚR je v ÚP Doubravice vymezen v šíři 100 m shodně s AZÚR, což je umožněno jeho vedením. V katastrálním území obce Staré Hodějovice byla s ohledem na zastavěné území zahrnující rodinné domy a obytné zahrady jeho šíře ve změně č. 4 ÚPO upřesněna a zúžena na šíři 40 m, která se v krátkém úseku v dotyku s katastrálním územím Doubravice rozšiřuje pro zajištění návaznosti na ÚP Doubravice.

Vymezená plocha pro asanaci popílkoviště, které zasahuje do katastrálních území města České Budějovice a obce Srubec, navazuje v ÚP na ÚPnM České Budějovice (konkrétně na jeho změnu č. 72) a na ÚP Srubec.

V ÚP je rovněž zajištěna návaznost jednotlivých prvků ÚSES nadregionálního a lokálního významu s ÚP sousedních obcí, a to:

- NBK 117 Hlubocká obora – K118 s ÚP Srubec a s ÚP Doubravice,
- NBK 169 Červené blato – K118 s ÚPnM České Budějovice a s ÚP Roudné,
- LBK 0199 Hodějovický potok s ÚP Srubec,
- LBK 0202 Pod Horou – U Hájovny s ÚP Doubravice,
- LBK 0029 Pod Pilou s ÚPnM České Budějovice,
- LBC 0124 U Veselských s ÚP Srubec,
- LBC 1030 Srubecký kopec (vloženo do NBK 117) s ÚP Srubec,
- LBC 1264 Tůně u Špačků (vloženo do NBK 169) s ÚPnM České Budějovice a s ÚP Roudné,
- LBC 1265 U Rybníka (vloženo do NBK 169) s ÚP Roudné,
- LBC 1304 Hodějovický les (vloženo do NBK 117) s ÚP Doubravice.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro bydlení (vymezuje zejména plochy bydlení – rodinné domy, plochy smíšené obytné) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES, vymezení a stabilizace ploch veřejných prostranství), pro hospodářský rozvoj (možnost drobného podnikání v plochách bydlení a v plochách smíšených, dopravní a technická

infrastruktura) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport).

Navržené řešení uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, dostupnost pracovních příležitostí v Českých Budějovicích), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou v nezastavěném území vymezovány odloučené zastavitelné plochy. Chatové osady jsou vymezeny jako zastavěná území. Zastavitelné plochy jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území, které rozšiřují přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a s ohledem na míru využití zastavěného území.

ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží v několika lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze považovat zároveň za zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůst počtu obyvatel v obci, lze označit za veřejně přínosný.

ÚP je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, neboť respektuje památkově hodnotné stavby, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostředí, jako je náves a další veřejná prostranství, sídelní zeleň apod. Dále návrh ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě podmínek pro využití ploch, které jsou v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části ÚP stanoveny s cílem zajištění minimálního narušení uceleného vnímání zástavby a pro účel zachování urbanistických hodnot tohoto území.

Návrh řešení ÚP respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

Na základě těchto skutečností je ÚP v souladu:

- s § 18 odst. (1) stavebního zákona, neboť směřuje ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území,
- s § 18 odst. (2) stavebního zákona, neboť přispívá k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,
- s § 18 odst. (3) stavebního zákona, neboť jsou v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části ÚP stanoveny podmínky pro změnu využívání území a pro ochranu a rozvoj území tak, že jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- s § 18 odst. (4) a (5), neboť ve veřejném zájmu přispívá k ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, k ochraně krajiny a nezastavěného území,

ÚP je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, neboť stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (v dosahu dopravní a technické infrastruktury).

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

ÚP je zpracován a projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a s příslušnými ustanoveními správního řádu.

Obsah dokumentace ÚP je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání ÚP.

1. **Stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP v rámci společného jednání**

V rámci společného jednání o návrhu ÚP bylo dle § 50 odst. (2) stavebního zákona uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů, přičemž 8 stanovisek bylo souhlasných a 2 stanoviska obsahovala požadavky, které jsou respektovány následovně:

a. **Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, oddělení vodního hospodářství a oddělení ochrany přírody a krajiny:**

- Požadavek z hlediska vodního hospodářství na vybudování veřejné kanalizace v lokalitě U Veselských je respektován takto:

  V textové (výrokové) části návrhu ÚP byla do kapitoly f) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití …..* bodu 21. *Další podmínky pro využití některých konkrétních ploch* písm. c. *speciální plocha SP 03* doplněna samostatná odrážka s textem:
  „ - nová výstavba je podmíněna napojením lokality U Veselských na veřejnou kanalizaci.“.

  Zároveň byla tato podmínka doplněna i do souvisejících kapitol textové (výrokové) části a odůvodnění návrhu ÚP.

- Požadavek z hlediska ochrany přírody a krajiny na doplnění registrovaných významných krajinných prvků do textové části a koordinačního výkresu a na doplnění ochranného pásma přírodní památky do koordinačního výkresu je respektován takto:

  V textové (výrokové) části návrhu ÚP byla do kapitoly e) *Koncepce uspořádání krajiny …..* bodu 1. *Koncepce uspořádání krajiny* do podmínek stanovených pro udržení krajinného rázu území a zachování měřítka krajiny jsou spolu s ochranou ekosystémů doplněna samostatná odrážka s textem:
  „respektovat a chránit registrované významné krajinné prvky:
  - „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce Staré Hodějovice“ (ŽP/972/2000/NĚ),
  - „Vrba křehká (Salix fragilis) ve Starých Hodějovicích“ (ŽP/968/2000/Ně),
  - „Dubový porost podél drobné stoky v k. ú. Staré Hodějovice“ (čj. OOZP/6308/2018/R Mel),“

  Zároveň byla tato podmínka doplněna i do souvisejících kapitol textové (výrokové) části a odůvodnění. Požadavek na zakreslení těchto prvků do koordinačního výkresu byl nadbytečný, protože zde byly znázorněny již v návrhu ÚP pro společné jednání. Do koordinačního výkresu byla doplněna hranice ochranného pásma přírodní památky Tůně u Špačků.

b. **Ministerstvo obrany ČR:**

- Požadavek na doplnění zvláštních zájmů Ministerstva obrany ČR do textové části a do koordinačního výkresu je respektován takto:

  V odůvodnění návrhu ÚP do kapitoly i) *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení* byl doplněn samostatný odstavec s textem:
  „Celé správní území obce Staré Hodějovice se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR – nachází se v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, které je dle zákona o civilním letectví nutno respektovat. V řešeném území se dále nacházejí elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad stávajícím terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.“.

  V koordinačním výkresu byla do legendy doplněna textová poznámka: „Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.“.

2. **Stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP v rámci veřejného projednání**

V rámci veřejného vystavení a projednání návrhu ÚP byla dle § 52 odst. (3) stavebního zákona uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná nebo obsahovala požadavky, které již byly zapracovány do návrhu ÚP po společném jednání.

Pouze byl na základě stanoviska **Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí oddělení vodního hospodářství a oddělení ochrany přírody a krajiny** doplněn text odůvodnění ÚP a upravena grafika v koordinačním výkresu.

- Požadavek z hlediska vodního hospodářství na respektování připomínky uplatněné ke společnému jednání o návrhu ÚP, týkající se vybudování veřejné kanalizace v lokalitě U Veselských, je nadbytečný, neboť tento požadavek byl respektován a v návrhu ÚP pro veřejné projednání již byla nová výstavba v lokalitě U Veselských (dle ÚP speciální plocha SP 03) podmíněna napojením na veřejnou kanalizaci – blíže viz kapitola d) bod 2. a kapitola f) bod 21. písm. c. textové (výrokové) části ÚP.

  Po veřejném projednání proběhlo na základě požadavku obce dne 23. 6. 2020 u pořizovatele dohodovací jednání za účasti určeného zastupitele, projektanta ÚP a tohoto dotčeného orgánu. Předmětem jednání byla možná úprava textu uvedených kapitol textové (výrokové) části ÚP, v části, týkající se podmínky napojení nové výstavby v lokalitě U Veselských na veřejnou kanalizaci. Na jednání bylo dohodnuto, že tento text zůstane ve stávající podobě, tj. beze změn. Na základě jednání je pouze v odůvodnění ÚP do kapitoly i) *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení* do části *Veřejná infrastruktura* doplněn za stávající text: *„V ÚP je stanoveno, že napojení nových objektů musí být na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod, zástavbu v plochách se způsobem využití Plochy rekreace – chaty (RCH) lze odkanalizovat individuálně.“* následující text:
  „Odloučená lokalita U Veselských na hranicích obce Srubec, která je v ÚP vymezena jako speciální plocha SP 03, nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci a není řešena v PRVKÚK. U stávajících domů v této lokalitě je likvidace odpadních vod řešena jímkami na vyvážení a nová výstavba je podmíněna napojením lokality na veřejnou kanalizaci. Předpokládané dokončení kanalizačního řadu napojujícího lokalitu U Veselských je do konce roku 2023.“.

- Požadavek z hlediska ochrany přírody a krajiny na doplnění registrovaných významných krajinných prvků do textové a grafické části (koordinačního výkresu) je rovněž nadbytečný, neboť tento požadavek byl uplatněn ve stanovisku ke společnému jednání a v návrhu ÚP pro veřejné projednání již byl respektován.

  Po veřejném projednání je pouze v koordinačním výkrese upraveno grafické značení registrovaných významných krajinných prvků včetně legendy pro názornější čitelnost.

V procesu pořizování návrhu ÚP nebyly vzneseny žádné rozpory.

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

ÚP svým řešením přispívá k ochraně přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví a životního prostředí. Zároveň vytváří vyvážené podmínky pro trvale udržitelný rozvoj obce, zahrnující životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území. Je zajištěna ochrana přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví, ochrana životního prostředí. Jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci.

Vyvážený vztah jednotlivých pilířů trvale udržitelného rozvoje území obce je zajištěn především:

- přiměřeným vymezením ploch pro bydlení v kombinaci ploch smíšených obytných s předpokladem drobného podnikání a ploch pro občanskou vybavenost pro sport a rekreaci,
- stanovením koncepce pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- stabilizací stávajících veřejných prostranství k podpoře soudržnosti obyvatel,

- ochranou volné krajiny a vymezením nových zastavitelných ploch v přímé vazbě na zastavěné území, přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a s ohledem na míru využití zastavěného území,
- stanovením podmínek pro využití ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách a v nezastavěném území pro ochranu krajinného rázu, ekologické stability krajiny,
- zachováním urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce,
- ochranou přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví a ochranou životního prostředí.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu nebyl v zadání ÚP dán požadavek na vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí – viz níže v textu kapitoly h) odůvodnění ÚP. Z tohoto důvodu není součástí ÚP předmětné vyhodnocení.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno

Po provedení zjišťovacího řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), nepožadoval krajský úřad ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 158590/2016/OZZL/2 ze dne 12. 12. 2016 k návrhu zadání ÚP zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí.

Ve správním území obce Staré Hodějovice se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Krajský úřad proto ve svém stanovisku k zadání ÚP konstatoval, že lze ve smyslu § 45i odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny vyloučit, že koncepce ÚP může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy NATUTRA 2000.

Ve správním území obce Staré Hodějovice se nachází zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) dle zákona o ochraně přírody a krajiny, a to přírodní památka Tůně u Špačků. Dále se zde nacházejí dva prvky ÚSES nadregionálního významu, a to nadregionální biokoridory NBK 169 Červené blato – K118 a NBK 117 Hlubocká obora – K118. V ÚP jsou zastavitelné plochy vymezeny mimo ZCHÚ a prvky ÚSES.

h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

ÚP je zpracován v souladu se zadáním, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Staré Hodějovice usnesením č. 13/2/2017 dne 15. 3. 2017.

Požadavky stanovené v kapitole a) zadání, týkající se souladu s APÚR a AZÚR a širších vztahů, jsou splněny. ÚP je v souladu s APÚR a AZÚR, z hlediska širších vztahů navazuje na řešení územně plánovací dokumentace sousedních obcí – blíže viz kapitola b) tohoto odůvodnění výše v textu.

V ÚP jsou splněny i všechny další požadavky stanovené v kapitole a) zadání. Jedná se o následující požadavky:

- ochrana hodnot území,
- ochrana ložisek nerostných surovin a poddolovaných území,
- ochrana veřejného zdraví,
- ochrana památkové péče,
- ochrana před povodněmi,
- ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků plnících funkci lesa,
- ochrana ovzduší,
- civilní ochrana a bezpečnost,

- urbanistická koncepce, včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch a vymezení zastavitelných ploch,
- koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- uspořádání krajiny, včetně vyloučení staveb a zařízení pro účely dle § 18 odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území a vymezení prvků ÚSES.

Dále jsou v ÚP splněny požadavky stanovené v kapitole b) zadání na respektování a zohlednění hodnot a limitů vyplývajících s územně analytických podkladů.

Jsou splněny i požadavky stanovené v kapitole c) zadání na vymezení VPS a VPO.

V souladu s kapitolou d) zadání byly prověřeny požadavky na vymezení ploch, v kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody a ohledem zejména na výměru vymezených zastavitelných ploch a jejich dostupnost z hlediska napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nejsou v ÚP takové plochy vymezeny.

Dle kapitoly e) zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení, proto je ÚP zpracován v jedné variantě.

Obsah ÚP je zpracován v souladu požadavky kapitoly f) zadání.

V souladu s kapitolou g) zadání není součástí ÚP vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí dle zákona o posuzování vlivů na ŽP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – blíže viz kapitola g) tohoto odůvodnění výše v textu.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Rozsah území řešeného ÚP je dán správním územím obce Staré Hodějovice (tj. katastrální území Staré Hodějovice s celkovou rozlohou cca 510 ha). Počet obyvatel v r. 2015 byl 1140. Obec leží v nadmořské výšce 474 m.n.m. a sousedí jižně s městem České Budějovice. Dále sousedí s katastrálními územími Roudné, Vidov, Doubravice, Strubec, Nová Ves a Zborov. Převážná část stávající zástavby tvoří objekty pro bydlení, v obci je několik soukromých podnikatelských subjektů. Obyvatelé za prací a vyšší občanskou vybaveností vyjíždí převážně do Českých Budějovic.

Řešení ÚP vychází z předchozího ÚPO, ve znění jeho změn, s cílem ochrany a rozvoje hodnot území a vytvoření optimálního urbánního a životní prostředí pro jeho obyvatele. Je zajištěna ochrana přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví, ochrana životního prostředí. Jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci.

ÚP zachovává princip přiměřeného rozvoje k velikosti obce. Vychází z potřeb a požadavků obyvatel. Nově je vymezeno zastavěné území na základě stávajícího stavu a rozvojové plochy převážně pro bydlení jsou umísťovány, zpravidla podél stávajících komunikací či v prolukách a v návaznosti na stávající zástavbu. V návrhu ÚP je respektována stávající technická a dopravní infrastruktura včetně ochranných pásem. Návrhem řešením je umožněno obnovovat nebo zakládat nové místní a účelové komunikace včetně vedení inženýrských sítí.

Do severovýchodní části správního území obce zasahuje část bývalého odkaliště Teplárny České Budějovice a. s., které je AZÚR navrženo k asanaci, přičemž v ÚP je po rekultivaci úložiště popílku využití pro pobytovou zeleň s cílem jejího zapojení do systému sídelní zeleně.

V ÚP jsou vymezeny plochy s následujícím způsobem využití:

1. Plochy bydlení – rodinné domy (BR),
2. Plochy bydlení – zahrady u RD (BZ),
3. Plochy rekreace – chaty (RCH),
4. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV),
5. Plochy veřejných prostranství – náves a komunikace (VP),
6. Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP),

7. Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI),
8. Plochy smíšené obytné (SB),
9. Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD),
10. Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT),
11. Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ),
12. Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II),
13. Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třidy (III),
14. Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV),
15. Plochy technické infrastruktury (TI),
16. Plochy smíšené výrobní – podnikání (SV),
17. Plochy vodní a vodohospodářské (VV),
18. Plochy zemědělské (PZ),
19. Plochy lesní (PL),
20. Plochy smíšené nezastavěného území (PS).

Pro využití jednotlivých ploch jsou v kapitole f) textové (výrokové) části ÚP stanoveny podmínky využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., včetně podmínek plošného prostorového uspořádání a dalších podmínek pro jejich využití. Pro využití některých konkrétních ploch označených jako „speciální plochy" (ozn. SP 01 až SP 09), jsou stanoveny v bodě 21. této kapitole textové (výrokové) části ÚP další podmínky pro jejich využití, které jsou nadřazeny podmínkám využití stanoveným v bodech 1. až 20. kapitoly f) textové (výrokové) části ÚP.

Přírodní hodnoty

V katastru obce z celkové rozlohy 510 ha zabírají zemědělská půda cca 213 ha a lesy 110 ha, významné vodotečí je řeka Malše s přítokem Starohodějovického potoka. Návrh ÚP zachovává volnou kulturní krajinu beze změn skladby lesů, luk, polí a řeky, potoků a vodní plochy. Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy v nezastavěném území lze realizovat jen stavby uvedené v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou vymezeny prvky ÚSES a stanoveny podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití v překryvu s těmito prvky. V návrhu ÚP jsou rovněž stanoveny podmínky pro zajištění prostupnosti volné krajiny a respektování a ochrany registrovaných významných krajinných prvků.

Kulturní hodnoty

Nejstarší stopy pravěkého osídlení na území obce pocházejí z rané doby bronzové (z období 1900 až 1500 př. n. l.). Doba založení není známa, první písemná zmínka o obci Hodějovice (Hodowicz) pochází z roku 1407. Obec byla zakládána jako poddanská, nikdy zde nestálo panské sídlo. Pozoruhodný je čtvercový tvar návsi dochovaný v téměř nezměněném rozsahu dodnes s kostelem P. Marie v novogotickém slohu z roku 1900. Podmínky prostorového uspořádání jsou v návrhu stanoveny tak, aby byla zachována historicky utvářená sídelní struktura v centru obce a urbanistická kompozice a architektonický charakter zástavby celého sídla. V ÚP jsou rovněž stanoveny podmínky pro zachování základních stávajících krajinných prvků volné krajiny.

Rozvoj ploch pro bydlení

Obec Staré Hodějovice je atraktivním místem pro bydlení zejména svou blízkostí krajského města a polohou na západních svazích s výhledem na českobudějovickou aglomeraci a dále do krajiny na masiv Blanského lesa s Kletí. Zastavěné území obce je obklopeno lesy a poli. Západní hranici obce lemuje řeka Malše, kde bývalé meandry tvoří přírodní památku Tůně U Špačků a spolu s jezem na Malši, ostrovem a přilehlým Hodějovickým rybníkem jsou atraktivním rekreačním, přírodním územím. Proto je o pozemky pro stavbu rodinných domů zájem a počet obyvatel trvale roste, ale vhodné stávající plochy pro bydlení s vyhovujícím napojením na místní komunikace a inženýrské sítě jsou vyčerpané.

ÚP přispívá zejména ke stabilizaci funkce bydlení s přiměřeným rozvojem v plochách navazujících na

zastavěné území s vyloučením nekoncepčního vymezování zastavitelných ploch ve volné krajině. Je vymezeno celkem deset zastavitelných ploch pro bydlení (ozn. Z1 až Z10), přičemž pouze dvě plochy, a to Z2 a Z5, jsou nové, ostatní plochy jsou převzaty z předchozího ÚPO, ve znění jeho změn, s úpravou rozsahu vymezení u ploch Z4, Z6, Z7 a Z8. S ohledem především k malé rozloze jednotlivých ploch není rozhodování o změnách v jejich území podmíněno dohodou o parcelaci, územní studií nebo regulačním plánem. Plochy bydlení se vymezují mimo záplavové území, mimo dosah hluku z dálnice, mimo vzdálenost 50 m od lesa, mimo přistávací koridor letiště Planá, převážně mimo zemědělský půdní fond (dále též „ZPF“) s I. a II. třídou ochrany.

ÚP podmínkami stanovenými v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití zabezpečuje podporu drobného podnikání, cestovního ruchu a rekreace, a vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení s cílem uspokojit poptávku po bydlení v kvalitním prostředí v těsné blízkosti krajského města s výbornou dopravní dostupností. Návrh stanovenými podmínkami a regulativy pro rozvoj obce přispívá k ochraně kulturních a urbanistických hodnot území a pohledově významných panoramat sídla v krajině. Rovněž přispívá ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

Plochy pro rekreaci

V zastavěném území obce jsou ponechány stávající pozemky s chatkami v jižní části sídla směrem k Doubravici a pozemky s rekreačními chatkami východně od sídla směrem ke Srubci jako plochy se způsobem využití *Plochy rekreace – chaty (RCH)*. Tyto plochy jsou v ÚP fixovány ve stávajícím rozsahu bez možnosti dalšího rozvoje.

Pro rozšíření sportovních a rekreačních aktivit jsou v ÚP vymezeny zastavitelná plocha Z12 v centrální části obce v návaznosti na stávající sportoviště a veřejnou zeleň a plocha přestavby P4 v návaznosti na nově realizované rodinné domy v území jižně od hranice správního území města České Budějovice.

Plochy nezastavěného území

Zemědělské a lesní pozemky obklopující obec jsou dokladem vývoje kulturní krajiny, jejich stav je vyhovující a jejich plochy nejsou řešením ÚP měněny.

V ÚP jsou vymezeny plochy se způsoby využití *Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP), Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI), Plochy vodní a vodohospodářské (VV), Plochy zemědělské (PZ), Plochy lesní (PL), Plochy smíšené nezastavěného území (PS)*, pro které jsou v kapitole f) textové (výrokové) části ÚP stanoveny podmínky pro zachování základních stávajících krajinných prvků nezastavěného území (lesy, pole, louky, lada, vodoteče, vodní plochy). V ÚP je v nezastavěném území vymezeno 7 ploch změn v krajině (plochy K1 – K7), přičemž plocha K1 se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství – zeleň pobytová (ZP)* je vymezena v sousedství přírodní památky Tůně u Špačků, plochy K2, K3, K4 a K7 se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství – zeleň izolační (ZI)* jsou vymezeny v sousedství staveb dopravní infrastruktury, plocha K5 se způsobem využití *Plochy smíšené nezastavěného území (PS)* je vymezena v původní trase překládané železnice a plocha K6 se způsobem využití *Plochy smíšené nezastavěného území (PS)* je vymezena v ploše bývalého popílkoviště.

Jsou vymezeny prvky ÚSES nadregionálního významu v souladu s AZÚR a vymezeny prvky ÚSES lokálního významu s využitím stávajících přírodních ploch, vodotečí, vodních ploch a lesů a v kapitole e) textové (výrokové) části ÚP jsou stanoveny podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území v případě jejich překryvu s ÚSES. V této kapitole jsou rovněž stanoveny podmínky pro zajištění prostupnosti volné krajiny a respektování a ochrany registrovaných významných krajinných prvků „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce Staré Hodějovice“ (ŽP/972/2000/NĚ), „Vrba křehká *(Salix fragilis)* ve Starých Hodějovicích“ (ŽP/968/2000/Ně), „Dubový porost podél drobné stoky v k. ú. Staré Hodějovice“ (čj. OOZP/6308/2018/R Mel).

Do nezastavěného území v západní části správního území obce Staré Hodějovice podél Malše při hranici s katastrálním územím města České Budějovice a obce Roudné zasahuje záplavové území O100, včetně aktivní zóny, stanovené pro řeku Malši. Podmínky pro stavby v záplavovém území jsou uvedeny v kapitole e) textové (výrokové) části ÚP) a týkají se pouze staveb přípustných a podmíněně přípustných v plochách v nezastavěném území.

Veřejná infrastruktura

Základní koncepce veřejné dopravní infrastruktury vychází z ÚPO ve znění pozdějších změn.

V ÚP jsou v souladu s AZÚR vymezeny pro záměry dálnice D3 a IV. TŽK plochy se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)* a *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT*). V ÚPO, resp. v jeho změně č. 3 byla vymezena jedna společná plocha pro dopravní infrastrukturu zahrnující obě tyto VPS. V návrhu ÚP je tato plocha rozdělena na dvě samostatné plochy zvlášť pro dálnici D3 a zvlášť pro IV. TŽK, a to v koordinaci s aktuálně platnými správními rozhodnutími na dotčené úseky dálnice D3. Křížení dálnice s Novohradskou ul. je mimoúrovňovou prstencovou křižovatkou v úrovni stávajícího terénu umožňuje nové napojení Novohradské ul., Staré Hodějovice a odbočky silnice III/15523 směr Vidov.

Územím obce vede železniční trať České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR, nejbližší stanice Nové Hodějovice je ve vzdálenosti 1,5-2,5 km. V souvislosti se stavbou dálnice D3 bude stávající železniční trať přeložena do nové polohy, a proto jsou v ÚP vymezeny plochy se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ)*, včetně jejího mimoúrovňového křížení s dálnicí D3.

Dále je v ÚP v souladu s AZÚR vymezena pro záměr D42 Silnice II/156 plocha se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II)* v upřesnění dle změny č. 4 ÚPO.

V ÚP je v souvislosti se stavbami dálnice D3 a IV. TŽK vymezena pro úpravu vedení stávající silnice III/15523 směr Vidov a Roudné, včetně přeložky její části, vymezena plocha se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III)*. Tato silnice je od silnice II/156 (Novohradská) nově napojena do okružní křižovatky nad dálnicí a novou trasou vedena přes železniční trať České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR mimoúrovňově. Část její trasy je zahrnuta do zastavitelné plochy Z16 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)* a do zastavitelné plochy Z19 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ),* dále je vedena samostatně a před vstupem do katastrálního území Vidov je její další mimoúrovňové křížení s trasami dálnice D3 a IV. TŽK zahrnuto do zastavitelné plochy Z15 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD)* a do zastavitelné plochy Z17 *Plochy dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)*.

Dále je v ÚP stabilizována páteřní komunikace III. třídy, která plní funkci hlavního příjezdu z Novohradské ulice do centra obce. Dále jsou vymezeny některé místní a účelové komunikace a návrhem řešením je umožněno obnovovat nebo zakládat nové místní a účelové komunikace.

Základní koncepce jednotlivých sítí veřejné technické infrastruktury vychází z ÚPO, ve znění jeho pozdějších změn.

V obci je vybudovaná veřejná oddílná kanalizace. Odpadní vody jsou odváděny splaškovou kanalizací na centrální ČOV České Budějovice, kanalizace je napojena na kanalizační síť města České Budějovice. Místa napojení východní části jsou na Novohradské z ulice Hodějovické, v ulici Ke Studánce a ze západní lokality Pod Dráhou výtlačným potrubím do čerpací jímky v ulici Jana Hurta a dále do Novohradské. Kanalizace a vodovod jsou umístěny v obci v souladu s PRVKÚK. Kapacita sítí je podle vyjádření ČEVAK a.s. dostatečná, není třeba vymezovat nové koridory a plochy zařízení.

Dešťová kanalizace z části území je svedena do recipientu Starohodějovického potoka.

V ÚP je stanoveno, že napojení nových objektů musí být na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod, zástavbu v plochách se způsobem využití *Plochy rekreace – chaty (RCH)* lze odkanalizovat individuálně. Odloučená lokalita U Veselských na hranicích obce Srubec, která je v ÚP vymezena jako speciální plocha SP 03, nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci a není řešena v PRVKÚK. U stávajících domů v této lokalitě je likvidace odpadních vod řešena jímkami na vyvážení a nová výstavba je podmíněna napojením lokality na veřejnou kanalizaci. Předpokládané dokončení kanalizačního řadu napojujícího lokalitu U Veselských je do konce roku 2023.

Srážkové vody musí být řešeny u jednotlivých domů převážně zasakováním či akumulací na jednotlivých pozemcích v souladu s § 5 odst. 3 zákona o vodách dešťové vody ze zpevněných ploch a budoucích komunikací musí být odváděny přes retenční nádrže.

V zastavitelných plochách, kde dochází ke střetu zastavitelných ploch s odvodňovacím zařízením

(melioracemi), je stanovena podmínka zachování funkčnosti zařízení mimo zastavěné části pozemků na plochách ZPF a zachování nebo podchycení páteřních větví, případně převedení novým podtrubím do recipientu. V souvislosti se stavbu dálnice D3 je navrhováno nové křížení dálnice s hlavní meliorační zatrubněnou stokou odvodňující rozsáhlé území ZPF západně od centra obce, potrubí pak pokračuje přes katastr Českých Budějovic a pod Novohradskou třídou zpět do katastru Starých Hodějovic k zástavbě lokality Pod Dráhou, kde otevřenou stokou pokračuje do ramene Malše.

Zásobování elektrickou energií je nadzemními i podzemními vedeními 22 kV zakončenými v trafostanicích. Navržený minimální rozvoj obce nevyžaduje vymezování nových ploch a koridorů těchto zařízení. Zařízení podzemního rozvodu NN bude rozšiřováno uliční sítí do nových lokalit. Přeložení tras VN 22 kV je prováděno pouze v souvislosti se stavbou dálnice D3.

Plynofikace obce středotlakým plynovodem nevyžaduje vymezování koridorů ani ploch zařízení. Křížení a úprava trasy vysokotlakového dálkového plynovodu je řešeno v rámci stavby dálnice D3.

ÚP zaznamenává trasy radioreléových paprsků, které nejsou vzhledem k výškám navrhované zástavby ohroženy.

Letový provoz letiště Planá u Českých Budějovic ovlivňuje významně celou obec. V projektových dokumentacích na jednotlivé stavby budou respektována ochranná pásma letiště Planá u Českých Budějovic dle zákona o civilním letectví. Vyznačené části zastavitelných ploch i zastavěného území jsou svou nadmořskou výškou částečně ve střetu s ochranným pásmem vzletového a přibližovacího prostoru letiště, jak je patrné z výkresu II.2.1 Koordinační výkres. Pro rozhodování v území z hlediska ochranných pásem je kompetentní Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně Praha. Vyhlášená ochranná pásma umožňují zohlednit při povolování výšky nových staveb v dotčených lokalitách stávající vyšší překážky terénní, přírodní nebo stavební.

Celé správní území obce Staré Hodějovice se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR – nachází se v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, které je dle zákona o civilním letectví nutno respektovat. V řešeném území se dále nacházejí elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad stávajícím terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

Do jižní části zastavěného území (speciální plocha SP 08) zasahuje ochranné pásmo katodově chráněné obslužné trasy produktovodu ČEPRO, a.s. s omezeními dle zákona o nouzových zásobách ropy a dle ČSN 65 0204 (dálkovody hořlavých kapalin).

j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vymezení zastavěného území obce, zastavitelných ploch a nezastavěného území vychází ze stávajícího stavu a výsledků jednání za účasti obce, pořizovatele a projektanta, včetně posouzení podnětů vlastníků pozemků. Zároveň jsou do ÚP převzaty zastavitelné plochy nebo jejich části z ÚPO, ve znění pozdějších změn, které nejsou dosud zastavěny a nemohou být tedy zahrnuty do zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou umístěny převážně na hranici zastavěného území podél komunikací a jsou vymezeny v přiměřeně velikosti a potřebám obce. Zastavěné území jádra obce má v rovnováze stávající zástavbu pro bydlení, smíšené plochy pro podnikání a bydlení. Na základě vyhovění připomínce uplatněné k návrhu ÚP zveřejněnému dle § 50 stavebního zákona (blíže viz kapitola m) odůvodnění) je vymezena smíšená plocha (plocha přestavby P6) v zastavěném území na jihovýchodním okraji obce navazující na zastavěné území katastrálních území Srubec a Zborov.

S přihlédnutím i atraktivní poloze v sousedství krajského města s potenciálem kvalitního bydlení v příměstské oblasti s navazující volnou krajinou je v ÚP vymezeno celkem deset zastavitelných ploch pro bydlení (ozn. Z1 až Z10), z kterých pouze dvě plochy, a to Z2 a Z5, jsou nové. Ostatní plochy pro bydlení jsou převzaty z předchozího ÚPO, ve znění jeho změn, s přiměřenou úpravou rozsahu vymezení u ploch Z4, Z6, Z7 a Z8. Zastavitelná plocha Z11 pro zahrady u RD je rovněž převzata ze změny č. 4 ÚPO a vhodným způsobem doplňuje přechod mezi bydlením a dálnicí D3.

Zastavitelná plocha Z12 pro tělovýchovu a sport je vymezena v centrální části obce v návaznosti na stávající sportoviště a veřejnou zeleň pro rozšíření sportovních a rekreačních aktivit, které se budou podílet na stmelení stávajících a nových obyvatel obce.

Zastavitelné plochy pro dopravní stavby dálnice D3, IV. TŽK, přeložku železniční tratě České Budějovice – Velenice – státní hranice ČR, silnice II. třídy a přeložku III. třídy zajišťují soulad návrhu ÚP s AZÚR.

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

V ÚP nejsou vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v AZÚR.

l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

1. Zemědělský půdní fond

Ochrana zemědělského půdního fondu v návrhu ÚP je zpracována dle společného metodického doporučení MMR a MŽP 6/2011 v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, a s vyhláškou č. 13/1994 Sb., upravující podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Jako podklady pro zjištění údajů pro vyhodnocení důsledků na ZPF byly použity územně analytické podklady.

Dotčení pozemků ZPF

Vymezené zastavitelné plochy[2]

označení	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	druh pozemku			třída ochrany a BPEJ					meliorace	z toho v ÚPO jako ZP	nárůst oproti ÚPO a změnám
			OP orná	TTP travní porost	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.			
Z1	bydlení – rodinné domy (BR)	**0,23**		0,23					0,03	0,20		0,23	--
Z2	bydlení – rodinné domy (BR)	**0,38**	0,38					0,38			M	--	0,38
Z3	bydlení – rodinné domy (BR)	**1,18**	1,18					0,62	0,56		M	0,35	0,83
Z4	bydlení – rodinné domy (BR)	**1,04**	0,94	0,10			0,23	0,81			M	0,92	0,12
Z5	bydlení – rodinné domy (BR)	**0,60**		0,60				0,45		0,15		--	0,60
Z6	bydlení – rodinné domy (BR)	**1,06**		1,06				1,06				0,47	0,59
Z7	Bydlení – rodinné domy (BR)	**1,37**	0,70	0,67				1,32		0,05		0,67	0,70

[2] V ÚP je od fáze návrhu pro veřejné projednání (tj. po společném jednání o návrhu ÚP) upraveno vymezení zastavitelných ploch na základě úpravy (zmenšení) katastrálního území Staré Hodějovice přičleněním části území do katastrálního území České Budějovice 6 a na základě rozdělení zastavitelných ploch Z13 a Z14 původně vymezených v návrhu ÚP pro společné jednání, které zahrnovaly společně dálnici D3 a IV. TŽK, související přeložky částí silnice III. třídy a železnice Č. Budějovice – Č. Velenice – státní hranice ČR, na samostatné zastavitelné plochy Z13, Z14, Z15 pro dálnici D3, plochy Z16, Z17 pro IV. TŽK, plochy Z18, Z19 pro přeložku železnice Č. Budějovice – Č. Velenice – státní hranice ČR a plochy Z22 a Z23 pro silnici III. třídy (toto rozdělení je dle požadavku nadřízeného orgánu ze stanoviska po společném jednání).

Z8	bydlení – rodinné domy (BR)	**2,54**	1,86	0,68				2,54				1,37	1,17
Z9	bydlení – rodinné domy (BR)	**0,16**	0,16			0,05		0,11				0,16	--
Z10	bydlení – rodinné domy (BR)	**0,35**	0,35					0,35				0,35	--
Z11	bydlení – zahrady u RD (BZ)	**0,80**	0,80						0,80		M	0,80	--
plochy bydlení celkem		**9,71**	**6,37**	**3,34**		**0,05**	**0,23**	**7,64**	**1,39**	**0,40**		**5,32**	**4,39**
Z12	tělovýchova a sport (OV)	**1,31**		1,31			0,74	0,48	0,09		M	-- park	1,31
občanské vybavení celkem		**1,31**		**1,31**			**0,74**	**0,48**	**0,09**				**1,31**
Z13	dálnice D3 (DD)	**2,79**	2,79				0,45	0,52	1,82			2,79	--
Z14	dálnice D3 (DD)	**3,37**	2,31	1,06		0,41		0,47		2,49		3,37	-
Z15	dálnice D3 (DD)	**1,92**	1,92			1,92					M	1,92	-
Z16	IV. TŽK (DZT)	**5,81**	5,81			1,13		0,40	0,43	3,85	M	5,81	-
Z17	IV. TŽK (DZT)	**1,66**	1,66			1,66					M	1,66	-
Z18	železnice (DZ)	**0,39**	0,39							0,39		0,39	-
Z19	železnice (DZ)	**0,80**	0,80					0,80				0,80	-
Z20	komunikace II. tř. (II)	**0,01**		0,01					0,01			0,01	-
Z21	komunikace II. tř. (II)	**0,15**		0,15						0,15		0,15	--
Z22	silnice III. tř. (III)	**1,00**	0,47	0,53		0,13				0,87		1,00	-
Z23	silnice III. tř. (III)	**0,06**				0,06						0,06	-
Z24	místní a účelové komunikace (IV)	**0,06**	0,06					0,06				-	0,06
plochy dopravní infrastruktury celkem		**18,02**	16,21	1,75		**5,31**	**0,45**	**2,25**	**2,26**	**7,75**		17,96	0,06
zábor ZPF cekem		**29,04**	22,58	6,40		**5,36**	**1,42**	**10,37**	**3,74**	**8,15**		22,28	5,76

zkratky: OP – orná půda, TTP – trvalý travní porost, ZAH – zahrady, ZP – zastavitelná plocha

Vyčíslené výměry záboru **ZPF I.** a **II. třídy ochrany** v návrhu ÚP oproti předpokládanému záboru v ÚPO a jeho změnách:

- Plochy bydlení – rodinné domy (BR)
  - plocha Z4 – **II. třídy ochrany** 0,23 ha, nová plocha 0,9 ha je přičleněna k ploše navržené v ÚPO, 0,14 ha bylo vymezeno již v ÚPO a je převzato,
  - plocha Z9 – **I. třídy ochrany** 0,05 ha plocha je převzata ze změny č. 4 ÚPO, část plochy vymezená v ÚPO byla již zastavěna a začleněna do zastavěného území,
- Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OV)
  - plocha Z12 – **I. třídy ochrany** 1,31 ha je v současnosti dlouhodobě neobdělávaný obecní pozemek ze tří stran obklopený zástavbou, rozšiřuje možnosti rekreace a sportu v centrální části obce v návaznosti na stávající sportoviště a plochy obecní zeleně,
- Plochy dopravní infrastruktury, a to dálnice D3 (DD), IV. TŽK (DZT), silnice III. třídy (III)
  - plochy Z13, Z14 pro dálnici D3 (DD), plochy Z15, Z16, Z17 pro IV. TŽK (DZT) a plochy Z22, Z23 pro silnici III. třídy (III) **– I. třídy ochrany** 5,31 ha a **II. třídy ochrany** 0,45 ha byly vymezeny již ve změně č. 3 ÚPO, rozsah ploch byl upřesněn na základě projektu pro provedení stavby D3 a studie „Trasa nové železniční tratě ČB-Linz – prioritní projekt č. 22 sítě TEN-T“.

Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Obec je atraktivní svou blízkostí města České Budějovice s obsluhou městskou dopravou a polohou

převážně na západním svahu s výhledy do krajiny na masiv Blanského lesa s Kletí. Z jihu je zástavba lemována lesem podél Starohodějovického potoka a na severovýchodě uzavírá obec les provázející údolí Hodějovického potoka.

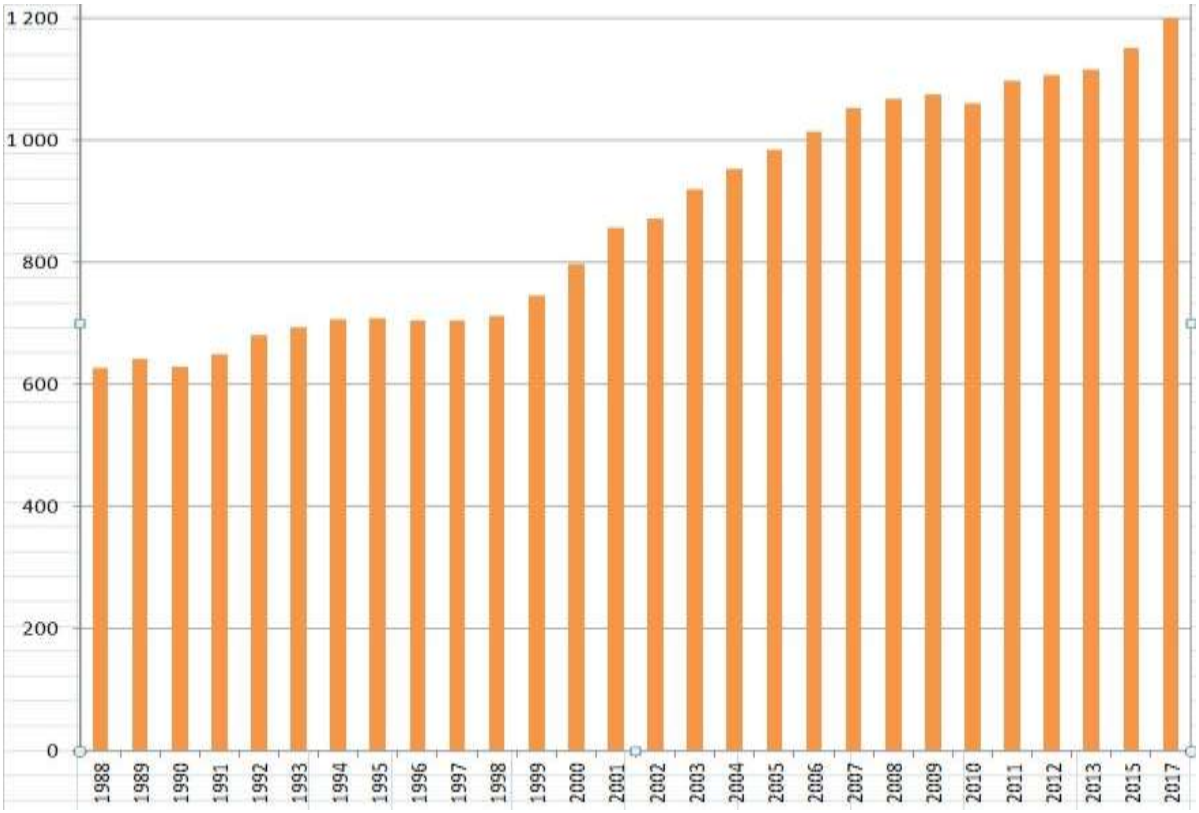
Zachování volné krajiny a vymezení dostatečných volných ploch v okolí ploch lesa je základní koncepcí řešení ÚP. Proto je nárůst záboru ZPF minimální oproti ÚPO a jeho změnám. Obec má potenciál kvalitního bydlení v příměstské oblasti s navazující volnou krajinou. Nemá sice v obci dostupné základní občanské vybavení, ale díky dobré dopravní dosažitelnosti a poloze na okraji českobudějovické aglomerace je žádaným místem pro rodinné bydlení. Dopravní spojení navrhovanou dálnicí D3 radikálně zvýší atraktivitu obce díky přímému napojení na dálniční síť. Obec má přes bohatou nabídku pozemků pro bydlení ve dvou developerských projektech (cca 180) většinu pozemků zastavěných nebo prodaných.

- Plochy bydlení – rodinné domy (BR)

Většina ploch pro bydlení byla vymezena již v ÚPO, ve znění pozdějších změn. Většina těchto zastavitelných ploch byla již využita, připravena a realizována technická a dopravní vybavenost. Takto vybavené pozemky byly zahrnuty do zastavěného území k datu 30. 6. 2019. Zastavitelné plochy Z1 až Z10 pro bydlení navazují na zastavěné území.

- Z1 – převzata dle ÚPO,
- Z2 – uzavírá proluku v zástavbě při využití stávající infrastruktury, leží mimo hlukové pásmo dálnice D3,
- Z3 – převzata dle ÚPO a doplněna podél navrhované komunikace,
- Z4 – převážně převzata z ÚPO, doplněna část plochy neobdělávaná obklopená neplodnými plochami, zamokřená,
- Z5 – nově vymezena v návaznosti na zastavené území, vhodná max. pro 3 rodinné domy, neobdělávaná travnatá plocha,
- Z6 – částečně vymezená v ÚPO, pozemky ZPF nevhodné pro obdělávání, v terasovité konfiguraci, zarostlé vyšší zelení, oplocené využívané k rekraci, oplocené, max. 6 domů,
- Z7 – částečně vymezená v ÚPO, doplněná plocha uzavírá oboustrannou zástavbu podél místní komunikace,
- Z8 – částečně vymezena v ÚPO – cca 60% plochy ve změně č. 1 ÚPO, omezená výška staveb z letového provozu, kapacita cca 18 domů,
- Z9 – celá vymezena ve změně č. 4 ÚPO – 1 dům,
- Z10 – celá vymezena ve změně č. 4 ÚPO – 2 až 3 domy.

Trend růstu obyvatel je setrvalý a je patrný z přiloženého grafu. Od roku 1990 se počet zdvojnásobil.



- Plochy bydlení – zahrady (BZ)

  Jedná se o plochu Z11, která je převzata ze změny č. 4 ÚPO a způsob využití omezuje zástavbu na této ploše, která navazuje zčásti na zastavitelnou plochu Z3 a zčásti na již zastavěné území pro bydlení v rodinných domech. Plocha Z11 je vymezena na pozemcích vlastníků sousedních pozemků v tomto zastavěném území a zastavitelné ploše Z3 a je určena pro rozšíření obytných zahrad u rodinných domů. Nejsou zde přípustné stavby pro bydlení, pouze zahradní altány nebo drobné stavby, např. sklad nářadí a vodní plochy.

- Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II)

  Plochy Z20 a Z21 jsou převzaty ze změny č. 4 ÚPO pro koridor silnice II. třídy vymezený v AZÚR, jehož rozšíření na obě strany bylo ve změně č. 4 ÚPO upřesněno z důvodu návaznosti na ÚP Doubravice. Jedná se o vymezenou VPS 2.

- Plochy dopravní infrastruktury – silnice III tř. (III)

  Plochy Z22, Z23 pro přeložení silnice III/15523 v souvislosti se záměry dálnice D3 a IV. TŽK dle AZÚR (v návrhu ÚP pro společné jednání součást ploch Z13 a Z14 – viz výše poznámka 2 pod čarou) byly vymezeny již ve změně č. 3 ÚPO, rozsah ploch byl upřesněn na základě projektu pro provedení stavby D3 a studie pro IV. TŽK. Jedná se o vymezenou VPS 3.

- Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)

  Plocha Z24 je vymezena jako prodloužená Kohoutova ulice pro spojení s ulicí Ke Studánce (Nové Hodějovice) a se vznikající rozsáhlou zástavbou rodinných domů. Jedná se o zokruhování místních slepých komunikací a alternativní propojení s Novými Hodějovicemi bez dopravních závad. Jedná se o vymezenou VPS 4.

- Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 (DD) a Plochy dopravní infrastruktury – IV.TŽK (DZT)

  Plochy Z13, Z14, Z15 pro stavbu dálnice D3 a plochy Z16, Z17 pro stavbu IV. TŽK (v návrhu ÚP pro společné jednání součást ploch Z13 a Z14 – viz výše poznámka 2 pod čarou) byly vymezeny již ve změně č. 3 ÚPO pro záměry dálnice D3 a IV. TŽK dle AZÚR, rozsah ploch byl upřesněn na základě

projektu pro provedení stavby D3 a studie pro IV. TŽK. Jedná se o vymezené VPS 1 a VPS 5.

- Plochy dopravní infrastruktury – železnice (DZ)

  Plochy Z18, Z19 pro přeložení železniční tratě Č. Budějovice – Č. Velenice – státní hranice ČR v souvislosti se záměry dálnice D3 a IV. TŽK dle AZÚR (v návrhu ÚP pro společné jednání součást ploch Z13 a Z14 – viz výše poznámka 2 pod čarou) byly vymezeny již ve změně č. 3 ÚPO, rozsah ploch byl upřesněn na základě projektu pro provedení stavby D3 a studie pro IV. TŽK. Jedná se o vymezenou VPS 6.

2. **Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa**

Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (dále jen „PUPFL“)

ozn.	plocha (ha)		způsob využití **ploch dopravní infrastruktury**	poznámka
Z14	0,99	PUPFL	dálnice D3 (DD)	vymezeno změnou č. 3 ÚPO
Z16	0,61	PUPFL	IV.TŽK (DZT)	vymezeno změnou č. 3 ÚPO
Z19	0,06	PUPFL	železnice (DZ)	vymezeno změnou č. 3 ÚPO

Odůvodnění

Plochy Z14 pro stavbu dálnice D3 (DD), Z16 pro stavbu IV. TŽK a Z19 pro související přeložení trasy železniční tratě Č. Budějovice – Č. Velenice – státní hranice ČR (v návrhu ÚP pro společné jednání součást ploch Z13 a Z14 – viz výše poznámka 2 pod čarou) byly vymezeny již ve změně č. 3 ÚPO pro záměry dálnice D3 a IV. TŽK dle AZÚR, rozsah ploch byl upřesněn na základě projektu pro provedení stavby D3 a studie pro IV. TŽK. Jedná se o vymezené VPS 1, VPS 5 a VPS 6.

m) Vyhodnocení připomínek

1. **Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona**

Ke zveřejněnému návrhu ÚP pro společné jednání bylo dle § 50 odst. (3) stavebního zákona uplatněno 5 připomínek, které byly vyhodnoceny takto:

a. **Magistrát města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší**
   doručeno dne 17. 10. 2019

   Připomínka je fakticky bez připomínek, obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

b. **Ředitelství silnic a dálnic ČR**, Čerčanská 12, Praha 4
   doručeno dne 8. 10. 2018

   Připomínka je fakticky bez připomínek.

c. **Čepro, a.s.**, **Dělnická 213/12, 170 00 Praha**
   doručeno dne 21. 9. 2018

   Připomínka je fakticky bez připomínek.

d. **Jihočeský vodárenský svaz**, **S. K. Neumanna 19, 370 01 České Budějovice**
   doručeno dne 19. 10. 2018

   Připomínka obsahuje faktické připomínky, které ovšem svým charakterem představují podmínky do projektových dokumentací pro umístění jednotlivých staveb.

e. **p. Vladimír Kossl a p. Zdeňka Kosslová, Zavadilka 2175, 370 05 České Budějovice**
   doručeno dne 19, 10, 2018

V připomínce je dán požadavek, aby na pozemku parc. č. 409/2 v k. ú. Staré Hodějovice (zahrada) s výměrou 2 760 m2 bylo stanoveno využití, které umožní provozovat stávající útulek pro zvířata a vzhledem k navrhované úpravě zákonů týkajících se provozování útulku a provozu odchytové stanice, které umožní na tomto pozemku povolení staveb pro tento účel, zejména vyšetřovnu, karanténu, sklad krmiva, denní místnost a služební bydlení.

Důvodem je, že v současné době není možná výstavba zázemí pro užívání zahrady nebo skladování výpěstků. Záměrem připomínkujících, kteří jsou spoluvlastníky uvedeného pozemku, je i nadále provozovat na zahradě záchranou stanici – útulek a vzhledem k plánované zákonné úpravě umožnit i umístění staveb pro zvýšení úrovně ošetření péče o zvířata v tomto zařízení.

Vyhodnocení

Připomínce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 409/2, který vzhledem k tomu, že se jedná o oplocenou zahradu, byl v návrhu ÚP pro společné jednání vymezen jako stabilizovaná plocha se způsobem využití *Plochy bydlení – zahrady u RD (BZ)*, je v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen jako plocha přestavby P6 se způsobem využití *Plochy smíšené obytné (SB)*.

Zároveň je vymezen jako speciální plocha SP 09, pro kterou jsou v textové (výrokové) části návrhu ÚP do kapitoly f) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití …..* bodu 21. *Další podmínky pro využití některých konkrétních ploch* písm. i. doplněny následující podmínky pro její využití:

„- v ploše je přípustným využitím útulek pro zvířata a odchytová stanice (zahrnující zejména vyšetřovnu, karanténu, sklad krmiva, denní místnost) za podmínky, že nebude překračovat svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem přípustný stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení,

- výška zástavby max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví a max. 8,5 m od přilehlého upraveného terénu.“.

2. **Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona**

V rámci veřejného vystavení a projednání návrhu ÚP byla dle § 52 odst. (3) stavebního zákona uplatněna 1 připomínka, která byla vyhodnocena takto:

a. **Magistrát města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší**
doručeno dne 20. 1. 2020

Připomínka je fakticky bez připomínek, obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

n) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

V rámci veřejného vystavení a projednání návrhu ÚP bylo uplatněno v souladu s § 52 odst. (2) stavebního zákona 7 námitek dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona:

1. **p. Vlastimil Sobotka a p. Blanka Sobotková, Průběžná 591/5, 370 04 České Budějovice**
doručeno dne 24. 1. 2020

Text námitky:

Manželé Vlastimil a Blanka Sobotkovi, vlastníci ve SJM pozemků, parc. č. 169/3, 169/4, 169/63 169/7 a 169/10, vše v k. ú. Staré Hodějovice, žádají o to, aby v novém územního plánu na výše specifikovaných pozemcích byla schválena:

1.1. Individuální kanalizace, a to z důvodu nemožnosti připojení na kanalizační řád obce, protože kanalizační přípojka by musela vést přes soukromé pozemky a to více než 60 m jak směrem na ssz přes pozemky č.p. 169/2 (obecní), 501/4, 501/5 (soukromé – resp. přes pozemky č.p. 171/5 a 171/6) až na ulici Potoční, kde je vedena přečerpávající přípojka pro několik domů do

kanalizačního řádu, tak i směrem na jih přes pozemky č.p. 167, 165 (soukromé) a č.p. 149/1 (obecní) až na ulici Průběžná, kde je kanalizační řad.
V obou případech by bylo nutné získat věcná břemena od vlastníků soukromých pozemků, což po jednání s nimi je nereálné, a taky v obou případech by bylo nutné překonat výškové převýšení více než 1,2 m kvůli velkým terénním nerovnostem mezi pozemky parc. č. 169/2 a 501/4.

1.2. Schválení řešení stavebních úprav ve vztahu k rekreačnímu objektu č. e. 48 stojícímu na pozemku č.p. 169/7, a to v ploše bydlení.

1.3. Schválení řešení stavebních úprav ve vztahu k rekreačnímu objektu č. e. 47 stojícímu na pozemku parc. č. 169/10, a to v ploše bydlení.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu Staré Hodějovice vymezuje pro předmětné pozemky plochu se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* zahrnující jako hlavní využití objekty rodinných domů individuálních a dvojdomů, obklopené obytnou a částečně užitkovou zahradou.

Ad. 1.1. Bodu námitky požadujícímu umožnění individuálního odkanalizování pro plochy předmětných pozemků nelze vyhovět. Majetkoprávní dispozice jsou řešitelná mimo úroveň územního plánu. Zároveň možnost individuálního odkanalizování je v rozporu s koncepcí veřejné infrastruktury a podmínek pro její umisťování obsažených v kapitole d) textové (výrokové) části návrhu ÚP Staré Hodějovice, které byly projednány v rámci pořizování s příslušným dotčeným orgánem (odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice). Odstavec Odkanalizování a čistění odpadních vod této kapitoly přímo uvádí: *„V návrhu ÚP se stanovuje, že napojení nových objektů musí být na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod.“*.

Požadavek bodu 1.1. námitky byl předmětem dohodovacího jednání, které proběhlo u pořizovatele dne 23. 6. 2020 za účasti určeného zastupitele, projektanta ÚP a příslušného dotčeného orgánu.

Ad. 1.2. a 1.3. Bodům námitky požadujících schválení stavebních úprav ve vztahu k rekreačnímu objektů č. e. 48 a 47 stojících na pozemcích parc. č. 169/7 a 169/10 v k. ú. Staré Hodějovice nelze vyhovět. Řešení schválení stavebních úprav v rovině územního plánu je mimo obsah územního plánu a přísluší navazujícím správním řízením.

Z hlediska zahrnutí možnosti rekonstrukce objektu rekreace do výčtu činností, dějů a zařízení uvedených ve způsobu využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* lze konstatovat, že návrh urbanistické koncepce územního plánu včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je předmětem odborného řešení návrhu územního plánu zpracovaného autorizovaným architektem urbanistou. Součástí řešení je zohlednění všech limitujících faktorů a respektování ochrany veřejných zájmů hájených dotčenými orgány. V navrženém využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* je možné objekt stavebně upravit v souladu s definicí způsobu využití na úroveň rodinného domu, tzn. vznikne plnohodnotný objekt pro bydlení. Souvisí s tím dodržení všech vyvolaných požadavků bydlení, zejména připojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je v ploše s tímto způsobem využití možné i nadále provádět na stávajících objektech rekreace stavební úpravy a udržovací práce ve smyslu § 79 odst. (5) stavebního zákona.

Požadavky bodu 1.2. a 1.3. námitky byly předmětem dohodovacího jednání, které proběhlo u pořizovatele dne 23. 6. 2020 za účasti určeného zastupitele a projektanta ÚP. Určený zastupitel vyjádřil souhlas se zařazením pozemků parc. č. 169/3, 169/4, 169/63 169/7 a 169/10, vše v k. ú. Staré Hodějovice, do plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)*.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

2. **Ing. Petr Votruba, Lesní 779, 373 41 Hluboká nad Vltavou**
doručeno dne 24. 1. 2020

Text námitky:

Jako majitel pozemkových parcel parc. č. 205/4, parc. č. 209 a parc. č. 211/1 v k. ú. Staré Hodějovice si dovoluji vznést k návrhu územního plánu tyto námitky:

2.1. Navrhovaná hranice zastavitelného území („BR“: plochy bydlení – rodinné domy“), která vede cca v polovině mých parcel parc. č. 205/4 a parc. č. 209, komplikuje situování předpokládaného rodinného domu (příp. dvojdomu). Žádám o změnu hranice zastavitelného území tak, aby kopírovala hranice mých parcel (tj. aby obě parcely byly zahrnuty v plném rozsahu). V případě, že toto není možné, pak navrhuji posunout hranici zastavitelného území o cca 10 metrů k ulici Kohoutova.

2.2. Návrh územního plánu stanovuje u pozemkové parcely parc. č. 211/1 jako způsob využití „PZ: plochy zemědělské“. Z důvodu plánovaného budoucího využití této parcely jako zahrady rodinného domu se obávám komplikací v případě potřeby oplocení části parcely nebo celé parcely. Tímto tedy žádám o změnu využití na „BZ: plochy bydlení – zahrady u RD“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ad. 2.1. Projektant zařadil v návrhu územního plánu Staré Hodějovice pozemky parc. č. 205/4 a 209 v k. ú. Staré Hodějovice částečně do zastavitelné plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* a částečně do nezastavěného území se způsobem využití *Plochy zemědělské (PZ)*. Projektant při tvorbě nového územního plánu má jako jeden z podkladů vymezené zastavěné území. Nemusí se jím však řídit. Jelikož předmětné pozemky nejsou zastavěné a ani nikdy nebyly součástí intravilánu z roku 1966, projektant část pozemků parc. č. 205/4 a 209 začlenil do zastavitelné plochy a část těchto pozemků ponechal v nezastavěném území. Při vymezování návrhových zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území.

Návrh ÚP byl projednán v souladu s §§ 50 a 52 stavebního zákona s dotčenými orgány. Požadavek bodu 2.1. námitky byl předmětem dohodovacího jednání, které proběhlo u pořizovatele dne 24. 6. 2020 za účasti určeného zastupitele, projektanta ÚP a příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) (odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje). Další rozšíření zastavitelných ploch s dopadem na zábor ZPF bylo vyhodnoceno jako nežádoucí. Projednávaný návrh ÚP vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení. Ze strany zastupitele a příslušného dotčeného orgánu byl v rámci dohodovacího jednání vysloven nesouhlas s dalším rozšiřováním zastavitelných ploch.

Ad. 2.2. Požadavek na změnu způsobu využití na pozemku parc. č. 211/1 v k. ú. Staré Hodějovice z využití *Plochy zemědělské (PZ)* na využití *Plochy bydlení – zahrady u RD (BZ)* je z výše uvedených důvodů vyhodnocen jako nežádoucí. Z hlediska faktu, že nedojde k rozšíření zastavitelné plochy zahrnující celé pozemky parc. č. 205/4 a 209 v k. ú. Staré Hodějovice, je změna způsobu využití bezpředmětná. Zároveň by došlo k další expanzi zastavitelných ploch do volné krajiny na úkor ZPF. Požadavek bodu 2.2. námitky byl projednán na uvedeném dohodovacím jednání dne 24. 6. 2020 v rámci vyhodnocení po veřejném projednání ve smyslu § 53 odst. (1) stavebního zákona. Ze strany určeného zastupitele a příslušného dotčeného orgánu byl vysloven nesouhlas s dalším rozšiřováním zastavitelných ploch.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:
Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

3. **Mgr. Petr Lazar, Lidická 187/38, 370 01 České Budějovice**
doručeno dne 23. 1. 2020

Text námitky:

Jako majitel pozemku v katastrálním území Staré Hodějovice číslo 471/8 žádám o zahrnutí tohoto pozemku v novém územním plánu mezi plochy rekreace – chaty (RCH). Současný návrh zahrnuje do této plochy pouze parcelu KN číslo 483 (zastavěná plocha a nádvoří), která je vnořená do parcely 471/8 a na níž stojí chata č. ev. 21 (v mém vlastnictví).

Žádám z těchto důvodů:

- Celý výše uvedený pozemek parc. č. 471/8 je využíván k rekreaci a fakticky už neplní funkce lesa.
- Původní územní plán (do teď platný) tuto plochu zařazuje mezi rekreační plochy.
- V tomto území jsou i ostatní plochy navrhované jako plochy rekreační – chaty (RCH). Jedná se právě o tyto plochy, které obklopují rekreační chaty vystavěné převážně v období cca 50. let 20. století. Protože všechny tyto plochy v území od Doubravické silnice směrem do lesa okolo Starohodějovického potoka mají stejný charakter a jsou využívány ke stejnému účelu, není důvod v územním plánu některé tyto plochy jako rekreační označovat a jiné ne.
- Budu žádat o vyjmutí dotčené plochy z lesního půdního fondu. Tento záměr byl předběžně konzultován s odborem ochrany životního prostředí (úsek ochrany lesa) při Magistrátu města České Budějovice a ten s vyjmutím předběžně souhlasí (zatím jen ústní příslib). Jsem přesvědčen, že než bude návrh územního plánu vypořádán a definitivně schválen, již bude dotčená parcela KN parc. č. 471/8 vyjmuta z půdního lesního fondu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 471/8 v k. ú. Staré Hodějovice nebude zahrnut do zastavěného území v rámci celistvé navazující plochy (zahrnující pozemky parc. č. 486/1 a 484/1 v k. ú. Staré Hodějovice) se způsobem využití *Plochy rekreace – chaty (RCH).* Při stanovení zastavitelných ploch se způsobem využití *Plochy rekreace – chaty (RCH)* projektant vycházel ze stávajících podmínek v území společně se zařazením pozemku v katastru nemovitostí. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je navrženo projektantem v souladu s vyhláškou č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Požadavek námitky na změnu způsobu využití a rozšíření zastavěného území v územním plánu Staré Hodějovice na předmětný pozemek byl projednán v rámci dohodovacího jednání, které proběhlo u pořizovatele dne 23. 6. 2020 za účasti určeného zastupitele a projektanta ÚP. Ze strany určeného zastupitele byl vysloven nesouhlas s dalším rozšiřováním zastavěného území.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

4. **Ing. Miloslav Liška, Doubravice 90, 370 06 České Budějovice**
doručeno dne 23. 1. 2020

Text námitky:

Jako výlučný vlastník pozemku parc. č. 452/66 v k. ú. Staré Hodějovice podávám námitku k návrhu územního plánu Staré Hodějovice podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Podávám námitku proti navrženému funkčnímu využití pozemku parc. č. 452/66 v k. ú. Staré Hodějovice, který je zařazen do zemědělské plochy (PZ).

Požaduji tento pozemek, popř. jeho část začlenit do ploch bydlení – rodinné domy (BR). Tento pozemek navazuje na zastavěné území obce, v bezprostřední blízkosti stávajících stavebních pozemků s přístupem z obecní komunikace. Pozemek je zařazen převážně do III. třídy ochrany ZPF. Zároveň jsem si vědom omezení vyplývajících z ochranného pásma na předmětném pozemku.

Důvodem pro začlenění pozemku do ploch pro bydlení je plánovaná výstavba rodinného domu a vyřešení tak situace s bydlením mé dcery.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Projektant zařadil v návrhu územního plánu Staré Hodějovice pozemek parc. č. 452/66 v k. ú. Staré Hodějovice do nezastavěného území se způsobem využití *Plochy zemědělské (PZ).* To znamená, že pozemek je ponechán pro stávající využití k zemědělským účelům. Při vymezování návrhových zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území. Požadované rozšíření o zastavitelnou plochu se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* na celý předmětný pozemek, příp. na jeho část, by bylo nekoncepční bez celistvosti a vazby na okolní zastavěné území.

Návrh územního plánu Staré Hodějovice byl projednán v souladu s §§ 50 odst. a 52 s příslušnými dotčenými orgány. Požadavek námitky byl projednán na dohodovacího jednání, které proběhlo u pořizovatele dne 24. 6. 2020 za účasti určeného zastupitele, projektanta ÚP a příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) (odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje). Další rozšíření zastavitelných ploch s dopadem na zábor ZPF bylo vyhodnoceno jako nežádoucí. Projednávaný návrh ÚP vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení. Ze strany zastupitele a příslušného dotčeného orgánu byl v rámci dohodovacího jednání vysloven nesouhlas s dalším rozšiřováním zastavitelných ploch.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

5. **Ing. Vladimír Plojhar,** Jakubova 176, 370 07 Roudné
doručeno dne 18. 12. 2019

Text námitky:

Jako vlastník pozemku parc. č. 244/1 v k. ú. Staré Hodějovice podávám námitku k návrhu územního plánu Staré Hodějovice.

Žádám o rozšíření zastavitelného území, označeného v návrhu ÚP Staré Hodějovice jako území BR, dle přiloženého situačního výkresu:

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem námitky je požadavek na rozšíření zastavitelné plochy Z2 se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* a zastavěného území rovněž se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* na část pozemku parc. č. 244/1 v k. ú. Staré Hodějovice směrem do nezastavěného území se způsobem využití *Plochy zemědělské (PZ)* v šíři cca 7 m. Při vymezování návrhových zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území.

Návrh územního plánu Staré Hodějovice byl projednán v souladu s §§ 50 odst. a 52 s příslušnými dotčenými orgány. Požadavek námitky byl projednán na dohodovacího jednání, které proběhlo u pořizovatele dne 24. 6. 2020 za účasti určeného zastupitele, projektanta ÚP a příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) (odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje). Další rozšíření zastavitelných ploch s dopadem na zábor ZPF bylo vyhodnoceno jako nežádoucí. Projednávaný návrh ÚP vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení. Ze strany zastupitele a příslušného dotčeného orgánu byl v rámci dohodovacího jednání vysloven nesouhlas s dalším rozšiřováním zastavitelných ploch.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

6. **Gabriela Šimečková, Borovanská 21, 370 08 České Budějovice**
doručeno dne 24. 1. 2020

Text námitky:

Jako vlastník pozemku parc. č. 211/4 v katastrálním území Staré Hodějovice podávám námitku k návrhu územního plánu Staré Hodějovice, z důvodu, že bych si chtěla oplotit můj zbylý pozemek mezi jižní a severní stranou, kde mám již schválené stavební pozemky a využívat je jako zahradu u rodinných domů (BZ) a udělat si tam ovocný sad, a také tam pěstovat domácí zvířata.
Žádám vás tímto o změnu způsobu využití plochy zemědělské (PZ) na mém pozemku na způsob využití plochy pro bydlení – zahrady u rodinných domů (BZ) v rozsahu dle vymezí v přiloženém zákresu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zařazením pozemku parc. č. 211/4 v k. ú. Staré Hodějovice do zastavitelné plochy se způsobem využití *Plochy pro bydlení – zahrady u rodinných domů (BZ)* v celém rozsahu by znamenalo neúměrný zásah do zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), zároveň se jedná o nekoncepční rozšíření zastavitelných ploch.

Projektantem navržený způsob využití pro požadovanou část předmětného pozemku, tj. *Plochy zemědělské (PZ)*, umožňuje námitkou požadované činnosti. *Plochy zemědělské (PZ)* jako hlavní využití stanovují hospodaření se zemědělskou půdou, loukami a pastvinami, jako přípustné pak činnosti, které souvisí s hospodařením na zemědělské půdě. Zřízení ovocného sadu a chov domácích zvířat není definicí způsobu využití vyloučeno. Přípustné je také zřízení ohrad a oplůtek pastvin pro volný chov.

Z hlediska požadovaného způsobu využití je tedy námitka bezpředmětná, vyjma formy oplocení, neboť všechny požadované činnosti na části pozemku parc. č. 211/4 v k. ú. Staré Hodějovice, která je součástí nezastavěného území, jsou umožněny již v navrženém způsobu využití *Plochy zemědělské (PZ)*.

Z hlediska vymezení zastavitelné plochy v návaznosti na zastavitelnou plochu Z3 a změny způsobu využití na využití Plochy pro bydlení – zahrady u rodinných domů (BZ) byl požadavek námitky předmětem dohodovacího jednání, které proběhlo u pořizovatele dne 24. 6. 2020 za účasti určeného zastupitele, projektanta ÚP a příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF (odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje). Další rozšíření zastavitelných ploch s dopadem na zábor ZPF bylo vyhodnoceno jako nežádoucí. Ze strany zastupitele a příslušného

dotčeného orgánu byl v rámci dohodovacího jednání vysloven nesouhlas s dalším rozšiřováním zastavitelných ploch.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

7. **ČEVAK a.s., Severní 8/2264, 370 10 České Budějovice**
doručeno dne 22. 1. 2020

Text námitky:

V zájmovém území provozuje společnost ČEVAK a.s. vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu. V příloze Vám posíláme orientační zákres námi provozovaných vodohospodářských sítí. V situaci nemusí být zakresleny všechny vodovodní a kanalizační přípojky, jejich polohu si můžete ověřit dotazem u jejich vlastníků.

V návrhu územního plánu se stanovuje, že vedení technické infrastruktury budou přednostně umisťována do veřejných prostranství, obslužných komunikací a do silnic. Napojení nových objektů musí být na veřejnou kanalizaci a na veřejný vodovod, plochy rekreace – chaty (RCH) lze odkanalizovat individuálně. Dále je nově stanoveno odkanalizování odloučené lokality U Veselských u severní hranice obce Srubec (speciální plocha SP 03), kdy je nová výstavba podmíněna napojením na veřejnou kanalizaci.

Nakládání s dešťovými vodami musí být u jednotlivých domů řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona 524/2001 Sb. v platném znění – přednostně vsakováním či akumulací. Dešťové vody ze zpevněných ploch a budoucích komunikací musí být odváděny přes retenční nádrže.
V návrhu územního plánu je vymezeno deset zastavitelných ploch pro bydlení (Z1-Z10). Návrhem je umožněno obnovovat nebo zakládat nové místní a účelové komunikace včetně vedení inženýrských sítí.

S návrhem územního plánu souhlasíme při splnění následujících podmínek:
- Návrh územního plánu bude respektovat PRVKÚK Jihočeského kraje.
- Čistopis územního plánu požadujeme předložit k vyjádření.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je po obsahové stránce souhlasná s požadavky, které jsou řešitelné mimo úroveň územního plánu. V koordinačním výkresu územního plánu Staré Hodějovice jsou zakresleny jednotlivé inženýrské sítě a jejich ochranná pásma. Poloha PRVKÚK Jihočeského kraje je nad rámec podrobnosti územního plánu, který řeší základní koncepci rozvoje obce a zajišťuje účelné využití území. Územní plány se zpracovávají v měřítku 1:5 000. Přesnou polohu PRVKÚK Jihočeského kraje je možné dohodnout až v podrobnějších navazujících stupních dokumentace ve správních řízeních.

Požadavek na předložení čistopisu k vyjádření je v rozporu s postupem pořizování územního plánu stanoveném v §§ 43 až 54 stavebního zákona. Společnost ČEVAK, a.s. v procesu pořizování územního plánu disponuje možností podávat své připomínky (k návrhu pro společné jednání) a námitky (k návrhu pro veřejné projednání). Čistopis upravený na základě vyhodnocení a postupu po veřejném projednání ve smyslu § 53 stavebního zákona je předkládán zastupitelstvu obce. Vydaný územní plán opatřený záznamem účinnosti je poskytnut dle § 165 odst. (2) stavebního zákona stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu. Zároveň je dle § 165 odst. (3) stavebního zákona zajištěno jeho zveřejnění umožňující dálkový přístup.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:
Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

o) Úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání

Návrh ÚP byl upraven nejprve na základě pokynu pořizovatele pro úpravu po vyhodnocení výsledků společného jednání ze dne 3. 5. 2019 a poté na základě zápisu z dohodovacího jednání s krajským úřadem, které proběhlo dne 13. 11. 2019 u pořizovatele k jeho vydanému potvrzení dle § 50 odst. (8) stavebního zákona, a to před veřejným projednáním.

Následně byl návrh ÚP upraven na základě pokynu pořizovatele po vyhodnocení výsledků veřejného projednání ze dne 18. 8. 2020, a to před předložením Zastupitelstvu obce Staré Hodějovice k vydání.

Všechny pokyny pro úpravu dokumentace a zápisy z dohodovacích jednání jsou uloženy v dokladové části ÚP.

1. Úprava dokumentace po společném jednání

Po společném jednání byla dokumentace upravena takto:

a. Na základě vyhodnocení uplatněné připomínky byl upraven způsob využití a stanoveny další upřesňující podmínky pro nově vymezenou speciální plochu SP 09 – blíže viz kapitola m) bod 1. písm. e. odůvodnění ÚP v návaznosti zejména na kapitolu f) bod 21. písm. i. textové (výrokové) části ÚP.

b. Na základě stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí:
   - z hlediska vodního hospodářství bylo doplněno do textové (výrokové) části návrhu ÚP, že nová výstavba v lokalitě U Veselských (dle ÚP speciální plocha SP 03) je podmíněna napojením na veřejnou kanalizaci – blíže viz kapitola e) odůvodnění ÚP s návazností zejména na kapitolu d) bod 2. a kapitolu f) bod 21. písm. c. textové (výrokové) části ÚP,
   - z hlediska ochrany přírody a krajiny byla doplněna do textové (výrokové) části návrhu ÚP podmínka respektovat a chránit registrované významné krajinné prvky, včetně jejich výčtu, tyto prvky byly doplněny rovněž do textu odůvodnění návrhu ÚP, do koordinačního výkresu bylo doplněno ochranné pásmo přírodní památky – blíže viz kapitola e) odůvodnění ÚP v návaznosti zejména na kapitolu e) bod 2. textové (výrokové) části ÚP.

c. Na základě respektování stanoviska Ministerstva obrany ČR byla do odůvodnění návrhu ÚP a do legendy koordinačního výkresu doplněna informace o zájmovém území Ministerstva obrany ČR – blíže viz kapitola e) odůvodnění ÚP s návazností zejména na kapitolu i) odůvodnění ÚP.

d. Na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, ze dne 12. 11. 2018 pod č. j.: OR/495/2018-301-8, kterým byla schválena změna průběhu části katastrální hranice mezi katastrálním územím České Budějovice 6 a katastrálním územím Staré Hodějovice, která zároveň tvoří hranici mezi správními územími města České Budějovice a obce Staré Hodějovice, došlo k aktualizaci návrhu ÚP podle upravené hranice (katastrální území Staré Hodějovice bylo zmenšeno).

e. Na základě stanoviska krajského úřadu dle § 50 odst. (7) stavebního zákona byl návrh ÚP upraven v rozsahu výčtu upozornění na zásadní nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s APÚR a AZÚR a následně byl ještě upraven na základě závěru dohodovacího řízení ze dne 13. 11. 2019 k potvrzení krajského úřadu o odstranění těchto nedostatků dle § 50 odst. (8) stavebního zákona, které obsahovalo požadavek na provedení další úprav, které však nebyly zásadního charakteru. Zápis z dohodovacího jednání je uložen v dokladové části ÚP.

2. Úprava dokumentace po veřejném projednání

Po veřejném projednání nedošlo ve smyslu § 53 odst. (2) stavebního zákona k podstatné úpravě návrhu ÚP a dokumentace byla upravena v tomto rozsahu:

a. Na základě stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí:
   - z hlediska vodního hospodářství byla v souladu se závěry dohodovacího jednání ze dne 23. 6. 2020 doplněna do odůvodnění ÚP podmínka, která byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání již stanovena v textové (výrokové) části, a to, že nová výstavba v lokalitě U Veselských (dle ÚP speciální

plocha SP 03) je podmíněna napojením na veřejnou kanalizaci, dále byla do odůvodnění ÚP doplněna informace o předpokládaném termínu jejího dokončení – blíže viz kapitola e) odůvodnění ÚP s návazností na kapitolu i) část *Veřejná infrastruktura* odůvodnění ÚP,

- z hlediska ochrany přírody a krajiny bylo v koordinačním výkrese upraveno grafické značení registrovaných významných krajinných prvků včetně legendy pro názornější čitelnost – blíže viz kapitola e) odůvodnění ÚP .

b. Dále bylo do odůvodnění ÚP doplněno:
   - aktuální stav po veřejném projednání do kapitoly a) *Proces pořízení ÚP*, do kapitoly e) *Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů* a do kapitoly n) *Vyhodnocení připomínek*,
   - kapitoly n) *Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí* a do kapitoly o) *Úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání*,
   - v koordinačním výkresu byl doplněn index ve speciální ploše SP 09**.**

   Tyto kapitoly zpracoval v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona pořizovatel.

c. Dokumentace byla také aktualizována po grafické a textové stránce.

p) Údaje o počtu listů odůvodnění ÚP a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Textová část odůvodnění ÚP obsahuje v originálním provedení 28 jednostranně tištěných listů A4 textové části (strana 28 až 55).
2. Grafická část odůvodnění ÚP obsahuje celkem 3 výkresy a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako přílohy č. 2a, 2b, 2c.

II.2 Grafická část odůvodnění návrhu ÚP

II.2.1 Koordinační výkres	1:5 000
II.2.2 Výkres širších vztahů	1:20 000
II.2.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Územní plán je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Staré Hodějovice, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti je poskytnut Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydaném územním plánu Staré Hodějovice a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Staré Hodějovice http://www.starehodejovice.cz/obec/.

…… …….

Ing. Zdeněk Blažek v. r. Libuše Vančurová v. r.

starosta obec místostarostka