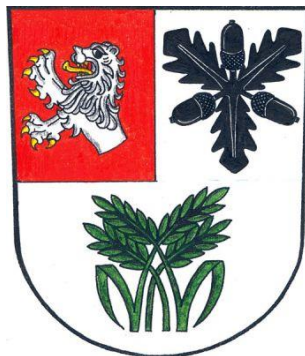


# ZMĚNA Č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU HOMOLE

## NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

dle § 55a stavebního zákona



### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Homole</b>	datum nabytí účinnosti:
pořizovatel: <b>Obecní úřad Homole</b> ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou - <b>Ing. Simona Āoupalíková</b> podpis: starosta obce: <b>Ing. Jan Loukotka</b> podpis:	         <i>otisk úředního razítka pořizovatele</i>

### ZPRACOVATEL

<b>UPLAN S.R.O.</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	
datum vyhotovení: <b>březen 2020</b>	
vypracovala: <b>Ing. Simona Āoupalíková</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
číslo pare:	

*razítko projektant*



# Obec Homole

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

## **v y d á v á** **změnu č. 8 územního plánu** **Homole**

### **Seznam částí změny:**

- I. (výroková část) změny č. 8 územního plánu Homole
- II. odůvodnění změny č. 8 územního plánu Homole
- III. příloha odůvodnění změny č. 8 územního plánu Homole  
– text s vyznačením změn



# I. ZMĚNA Č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU HOMOLE

## 1) Územní plán Homole se mění takto:

- V kapitole a) se text: „08. 08. 2016“ nahrazuje textem: „12. 12. 2019“.
- V kapitole c) v podkapitole „Seznam zastavitelných ploch a ploch přestavby“ se ve dvacátém řádku ve druhém sloupci text: „**Plocha výroby a skladování** – v západní části sídla Homole, v návaznosti na stávající plochu zemědělství. Obsluha území – ze stávající místní komunikace“ mění na text: „Plocha vypuštěna.“.
- V kapitole c) se v tabulce zastavitelných ploch a ploch přestavby v odstavci stanovení podmínek pro využití plochy B-62 v poslední odrážce nahrazuje text „dva rodinné domy,“ textem „6 rodinných domů.“.
- V kapitole c) se na konec tabulky zastavitelných ploch a ploch přestavby vkládají nové řádky, které zní:

B-76	<b>Plocha bydlení</b> – v severní části Černého Dubu <u>Podmínky pro využití ploch:</u> – v ploše B-76 je možné umístit max. jeden rodinný dům
B-77	<b>Plocha bydlení</b> – v severní části Nových Homolí <u>Podmínky pro využití ploch:</u> – dopravní napojení řešit z navrhované plochy veřejných prostranství VP-67 nebo VP-68.
B-78	<b>Plocha občanského vybavení</b> – v jihozápadní části Homolí <u>Podmínky pro využití ploch:</u> – zajistit dopravní napojení plochy a dostatečně kapacitní veřejné prostranství.

- V kapitole f) v podkapitole „vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ se v první tabulce ve druhém řádku a druhém sloupci text „B-42“ vypouští.
- V kapitole f) v podkapitole „vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ se v první tabulce ve druhém sloupci a druhém řádku za text: „B-71“ doplňuje text: „ , B-76, B-77“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se do sloupce Druh regulativů v odstavci zastavitelnost doplňuje za text „zastavitelnost“ text: „pozemku“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se ve sloupci Druh regulativů v odstavci zastavitelnost nahrazuje text: „pro bydlení“ textem: „hlavní (Do podílu zeleně nemohou být zahrnuty: zastavěné plochy staveb, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), vodní nádrže (zejména bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se na konec sloupce Druh regulativů doplňuje text: „**Zastavitelnost budovami:** Zastavěná plocha stavby (všech budov na pozemku)

- nesmí přesahovat 35 % z celkové plochy stavebního pozemku.“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se do sloupce Druh regulativů v odstavci velikost nahrazuje text „parcel“ textem: „stavebních pozemků“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se do sloupce Druh regulativů v odstavci velikost na konec věty doplňuje text: „(mimo pozemků pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství).“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se do sloupce Druh regulativů v odstavci výška staveb za první větu doplňuje text: „Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se do sloupce Druh regulativů v odstavci výška stavby do hřebene střechy doplňuje před text „terénu“ text: „upraveného“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se do sloupce Druh regulativů za odstavec výška stavby do hřebene střechy doplňuje odstavec s textem: „**Výška nadezdívky:** na vnějším líci budovy maximálně 1,2 m.“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy bydlení se do sloupce Druh regulativů za odstavec typ střechy stavby hlavní doplňuje odstavec s textem: „**Sklon střechy:** minimální sklon střechy 30° (vztahuje se na převládající plochu střešní roviny, kde výjimku tvoří např. zastřešení vstupů, přístřešků, garáží a vikýřů).“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy smíšené obytné se ve sloupci Druh regulativů nahrazuje text v prvním odstavci: „**Zastavitelnost:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) musí být 50 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení.“ textem: „**Zastavitelnost pozemku:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) musí být 50 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavby hlavní (Do podílu zeleně nemohou být zahrnuty: zastavěné plochy staveb, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), vodní nádrže (zejména bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. **Zastavitelnost budovami:** Zastavěná plocha stavby (všech budov na pozemku) nesmí přesahovat 35 % z celkové plochy stavebního pozemku.“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy smíšené obytné se do sloupce Druh regulativů v odstavci velikost nahrazuje text „parcel“ textem: „stavebních pozemků“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy smíšené obytné se do sloupce Druh regulativů v odstavci velikost na konec věty doplňuje text: „(mimo pozemků pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství).“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy smíšené obytné se do sloupce Druh regulativů v odstavci výška staveb za první větu doplňuje text: „Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy smíšené obytné se do sloupce Druh regulativů v odstavci výška stavby do hřebene střechy doplňuje před text „terénu“ text: „upraveného“.
  - V kapitole f) v tabulce Plochy smíšené obytné se do sloupce Druh regulativů za odstavec výška stavby do hřebene střechy doplňuje odstavec s textem: „**Výška nadezdívky:** na vnějším líci budovy maximálně 1,2 m.“.

- V kapitole f) v tabulce Plochy smíšené obytné se do sloupce Druh regulativů za odstavec typ střechy stavby hlavní doplňuje odstavec s textem: „**Sklon střechy:** minimální sklon střechy 30° (vztahuje se na převládající plochu střešní roviny, kde výjimku tvoří např. zastřešení vstupů, přístřešků, garáží a vikýřů).“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy občanského vybavení se do sloupce Kód plochy doplňuje text: „ , OV-78“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy občanského vybavení se ve sloupci Druh regulativů nahrazuje text: „**Zastavitelnost:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) je 20 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavebního záměru.“ textem: „**Zastavitelnost pozemku:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) musí být 20 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavby hlavní (Do podílu zeleně nemohou být zahrnuty: zastavěné plochy staveb, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), vodní nádrže (zejména bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody).“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy výroby a skladování se ze sloupce Kód plochy vypouští text: „VS-19“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy výroby a skladování se ve sloupci Druh regulativů nahrazuje text: „**Zastavitelnost:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) musí být 20 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavebního záměru.“ textem: „**Zastavitelnost pozemku:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) musí být 20 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavby hlavní (Do podílu zeleně nemohou být zahrnuty: zastavěné plochy staveb, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), vodní nádrže (zejména bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody).“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy rekreace se ve sloupci Druh regulativů nahrazuje text: „**Zastavitelnost:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) musí být 70 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro rekreaci.“ textem: „**Zastavitelnost pozemku:** minimální podíl zeleně (plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody) musí být 70 % plochy stavebního pozemku určeného k umístění stavby hlavní (Do podílu zeleně nemohou být zahrnuty: zastavěné plochy staveb, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), vodní nádrže (zejména bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody).“.
- V kapitole f) v tabulce Plochy rekreace se do sloupce Druh regulativů v odstavci výška staveb za první větu doplňuje text: „Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.“.
- V kapitole k) se v posledním odstavci v poslední větě nahrazuje číslo: „4“ číslem: „8“.

## ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů (stránek) změny územního plánu	8 (4)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2

### **2) Grafická část** výroku změny územního plánu obsahuje:

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000



## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU HOMOLE

**1) Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

- a) **postup při pořízení změny územního plánu** ..... 11
- b) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území** ..... 11
  - b) 1. **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**..... 11
  - b) 2. **vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**..... 11
  - b) 3. **koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území** ..... 12
- 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** .. 12
- d) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** ..... 13
- e) **vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů** ..... 14
- f) **vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem** ..... 14
- g) **zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí** ..... 15
- h) **stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5** ..... 15
- i) **sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly** ..... 15
- j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** ..... 15
  - j) 1. **odůvodnění vymezení zastavěného území** ..... 15
  - j) 2. **odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot** ..... 16
  - j) 3. **odůvodnění urbanistické koncepce** ..... 16
  - j) 4. **odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury** ..... 17
  - j) 5. **odůvodnění koncepce upořádání krajiny**..... 17
  - j) 6. **odůvodnění ploch dle způsobu využití** ..... 17
  - j) 7. **odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** ..... 18
  - j) 8. **odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**..... 18
  - j) 9. **odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**..... 18
  - j) 10. **odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci** ..... 18
  - j) 11. **odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** ..... 18

j) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	18
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	19
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	19
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	19
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	20
o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	21
p) vypořádání připomínek.....	21
q) text s vyznačením změn .....	21

## 2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

→ koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000
→ schéma řešených území v měřítku	1 : 10 000
→ výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000

## a) postup při pořízení změny územního plánu

Na svém zasedání dne 24. 7. 2019 schválilo Zastupitelstvo obce Homole usnesením č. 8/2019 pořízení změny č. 8 územního plánu Homole dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Dále zastupitelstvo obce svým usnesením určilo starostu obce Ing. Jana Loukotku dle § 6 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování během pořizování změny č. 8 územního plánu Homole (dále také jen „změna“).

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Homole o pořízení změny zkráceným postupem, vypracoval projektant návrh změny, který byl předán pořizovateli pro projednání dle § 55b stavebního zákona. Konání veřejného projednání bylo pořizovatelem doručeno dle § 52 stavebního zákona. Veřejné projednání se konalo dne 28. 1. 2019 od 15:00 hod. v budově obecního úřadu v Homole. Z veřejného projednání pořizovatel pořídil písemný záznam, který je součástí spisu.

*bude doplněno po projednání*

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

### b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 8 územního plánu Homole respektuje Politiku územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále jen „PÚR“), neboť respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Dále vychází z kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území a plní úkoly pro územní plánování ve vztahu k vymezené **rozvojové oblasti OB10 České Budějovice**.

### b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 8 územního plánu Homole respektuje Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejích vydaných aktualizací (dále jen “ZÚR”).

Změna respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Změna dále respektuje rozvojovou oblast České Budějovice OB10, kde je kladen důraz na

podporu a rozvoj obytných a sportovně rekreačních funkcí.

Řešené území změny neovlivňují žádné konkrétní plochy a koridory vymezené v ZÚR.

Návrh změny respektuje územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Návrh změny ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a sině urbanizované krajiny, které zasahují řešené území změny.

### **b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Změna územního plánu nemá vliv na širší územní vztahy v oblasti veřejné technické a veřejné dopravní infrastruktury ani ÚSES.

**Návrh změny č. 8 územního plánu Homole nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

### **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**

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu změny územního plánu naplňovány, neboť:

- byly respektovány podmínky pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;
- změna územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jelikož nenarušuje stávající koncepce vymezené v územním plánu a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- při řešení návrhu změny územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činnostech ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
- cílem změny územního plánu bylo ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom ochránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu změny

územního plánu naplňovány, neboť změna územního plánu:

- nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost sídla a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž je nutné v návrhu změny územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- negativně neovlivňuje podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož zohledňuje všechny relevantní požadavky dotčených orgánů;
- v návrhu změny územního plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na prověření zpracování posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž byl vyloučen kompetentním orgánem ve stanovisku dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

#### **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovávala, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího územního plánu.

Vzhledem ke skutečnosti, že řešené území změny neovlivňuje správní území sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, jelikož tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části odůvodnění výkres širších vztahů. Grafická část odůvodnění územního plánu byla rozšířena o schéma řešených území změny, které zobrazuje lokalizaci řešeného území ve vztahu k sídlu a umístění ve správním území obce.

Dle § 55 odst. (5) stavebního zákona zajistil pořizovatel pro obec vyhotovení územního plánu zahrnující úplné znění po vydání této změny. Text s vyznačením změn výrokové části územního plánu Homole je součástí tohoto odůvodnění.

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

Změna respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

*bude doplněno po projednání*

**f) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Na základě § 55a odst. 1 stavebního zákona se zadání změny územního plánu nepožadovalo a zastupitelstvo obce rozhodlo dle § 44 písm. a) stavebního zákona o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem.

Dle usnesení Zastupitelstva obce Homole č. 8/2019 ze dne 24. 7. 2019 je předmětem změny:

- vymezení nové zastavitelné plochy bydlení B-76 v severní části sídla Černý Dub pro výstavbu jednoho rodinného domu;
- vymezení nové zastavitelné plochy bydlení B-77 v severní části sídla Nové Homole v prostoru hlavního rozvojového směru na části plochy územní rezervy pro bydlení ÚR-2;
- převymezení plochy veřejných prostranství VP-67 v severní části sídla Nové Homole, která je součástí dohody o parcelaci společně s plochou B-66;
- úprava podrobnějších podmínek pro využití plochy bydlení B-62 v severní části sídla Černý Dub ve vztahu k počtu rodinných domů, které je možné v zastavitelné ploše umístit;
- úprava výškových regulativů v plochách bydlení v souvislosti se změnami dokončených staveb na stávajících stavbách;
- změna využití území plochy VS-19 na jihozápadě sídla Homole z ploch výroby a

skladování na plochy občanského vybavení OV-78;

→ úprava regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f) textové části územního plánu.

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

Ze stanovisek dotčených orgánů, které zajistil pořizovatel dle § 55a odst. 3 stavebního zákona, nevyplývá potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

**j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

**j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 12. 12. 2019 v souladu s § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty zejména nové zastavěné stavební pozemky (které byly do katastru zaneseny po vydání poslední změny územního plánu Homole).

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

## **j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území obce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot nebyla změnou dotčena.

## **j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce**

V souvislosti s aktualizací zastavěného území byly převedeny návrhové plochy s rozdílným způsobem využití do ploch stabilizovaných. Jedná se o:

- část zastavitelné plochy pro bydlení B-42;
- část zastavitelné plochy pro výrobu VS-15 a VP-17;
- část zastavitelné plochy pro bydlení B-5.

Urbanistická koncepce byla doplněna o dvě nové zastavitelné plochy:

### → zastavitelná plocha pro bydlení B-76

V severní části sídla Černý Dub byla vymezena nová plocha pro bydlení B-76, která logicky uzavírá zónu bydlení v této části sídla, která je lemována lokálním biokoridorem, vedeným po Dubském potoce. Funkce biokoridoru nebudou vymezením této nové zastavitelné plochy negativně ovlivněny. Plocha B-76 je vymezena tak, aby na ní bylo možné umístit pouze jednu stavbu hlavní – rodinný dům, který je možné dopravně obsloužit ze stávající komunikace III/14326.

### → zastavitelná plocha pro bydlení B-77

Druhá zastavitelná plocha vymezená touto změnou je plocha B-77, která je určena pro bydlení v hlavním rozvojovém směru sídla Nové Homole. Plocha je vymezena v prostoru stávající územní rezervy pro bydlení ÚR-2, která se touto změnou zmenšuje. Změnou č. 4 ÚP Homole byla nastavena koncepce veřejných prostranství a dopravního napojení celé severní části sídla Nové Homole, která je návrhem nové plochy pro bydlení B-77 respektována. Dopravní napojení plochy B-77 je nutné řešit právě z plochy veřejných prostranství VP-67 nebo VP-68, tak aby byla zachována koncepce zokruhování severních humen sídla.

Změna územního plánu upravuje plochy s rozdílným způsobem využití:

### → zastavitelnou plochu pro občanské vybavení OV-78

V jihozápadní části sídla Homole byla zastavitelná plocha VS-19 pro výrobu a skladování transformována na plochy občanského vybavení OV-78. Plocha bude sloužit pro vybudování nového dětského hřiště. Tato plocha tvoří předěl mezi výrobní zónou a obytnou zónou a nově stanovené funkční využití – občanské vybavení – vhodně doplní stávající urbanistickou strukturu.

### → zastavitelnou plochu pro bydlení B-66 a veřejné prostranství VP-67

V severní části sídla Nové Homole byla upravena plocha veřejných prostranství VP-67, která byla rozšířena na úkor plochy bydlení B-66 tak, aby veřejné prostranství nezasahovalo vlastnické pozemky, na kterých majitelé nesouhlasí s budoucím využitím území pro novou výstavbu. Stávající komunikace, která byla ve změně č. 4 ÚP Homole součástí zastavitelné plochy, byla převedena do stabilizovaných ploch a část pozemku p. č. 697/46 v k. ú. Homole byla uvedena do stabilizovaných ploch zemědělských, které umožňují současné zemědělské využívání území. Šíře navržené plochy veřejného



prostranství je cca 8 m, což je minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí má být komunikace při obousměrném provozu definována v § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

→ zastavitelnou plochu pro bydlení B-62

V Černém Dubu byla změnou č. 4 ÚP Homole vymezena zastavitelná plocha pro bydlení B-62, pro kterou byl stanoven regulativ možné výstavby pouze dvou rodinných domů. Rozsah této zastavitelné plochy není oproti stávajícímu územnímu plánu Homole měněn, ale dochází k dílčí úpravě textu, který se týká právě regulativu max. výstavby rodinných domů. Na základě požadavku vlastníka a rozhodnutí zastupitelstva obce Homole, je v této změně upraven regulativ maximálního počtu rodinných domů v ploše B-62 na 6 rodinných domů. Vlastník předmětných pozemků argumentuje dostatečnou regulací v území, kdy zůstává v platnosti podmínka minimálního podílu zeleně 70 %, která spolehlivě ochrání lokalitu před nežádoucím zastavováním lokality a přílišným zpevňováním ploch. Podmínka pořízení územní studie pro plochu B-62 bude zachována.

**j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury nebyla měněna.

**j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny nebyla měněna.

**j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

Do této kapitoly nebyly přidávány žádné nové plochy s rozdílným způsobem využití, neboť tato změna územního plánu je takového charakteru, jež nevyžaduje vymezení nových ploch nad rámec stávajícího územního plánu.

Upraveny byly druhy regulativů ploch bydlení, ploch smíšených obytných, ploch občanského vybavení, ploch výroby a skladování a ploch rekreace. Pro rozhodování stavebního úřadu bylo nutné lépe definovat zastavitelnost pozemku, respektive minimální podíl zeleně a velikost stavebních pozemků.

Dále byl na základě rozhodnutí zastupitelstva přidán regulativ zastavitelnost budovami, což je součet všech ploch pod budovami na stavebním pozemku, který byl stanoven s ohledem na venkovské prostředí a potřeby nadměrně nezahušťovat zástavbu dalšími stavbami.

Během uplatňování územního plánu Homole dále vyvstal problém s předepsanou výškou staveb, která je stanovena na maximálně 1 nadzemní podlaží, případně je umožněno využít podkroví jako obytné a pobytové místnosti. Do výrokové části byla doplněna věta, že při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich stávající výšku, jelikož je v území několik staveb, které již tento regulativ překročily, a není vymahatelné snižovat počet podlaží při změnách dokončených staveb. Výška nadezdívky doplňuje regulaci, aby bylo jasně deklarováno nežádoucí navyšování staveb. Výška staveb se měří od nejvyšší úrovně přilehlého upraveného terénu do hřebene střechy.

Jako poslední regulativ byl přidán sklon střechy, který podmiňuje dříve stanovený typ střechy. Sklon střechy se vztahuje zejména ke stavbě hlavní, která tvoří převládající plochu střešní roviny všech zastřešených staveb na stavebním pozemku.

Všechny výše zmiňované regulativy byly do územního plánu přidány na podkladě zpracovaných územních studií centrálních částí sídel Homole, Nové Homole a Černý Dub.

**j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou nebyly vymezovány veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly ve změně územního plánu vymezovány.

**j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

**j) 10. odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Nebyly vymezovány nové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

**j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nebyly nově ve změně územního plánu vymezovány. Byla prodloužena platnost podmínky zpracování územních studií do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 8 územního plánu Homole.

**j) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Plochy a koridory územních rezerv nebyly nově vymezovány. Plocha územní rezervy UR-2 byla zmenšena o zastavitelnou plochu pro bydlení B-77.

**k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavěné území je účelně a hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona. Zastavěné území bylo aktualizováno ve vazbě na § 58 odst. 3 stavebního zákona.

Cílem návrhu změny č. 8 územního plánu Homole není podstatné navyšování zastavitelných ploch na úkor zemědělského půdního fondu, ale spíše transformace navržených ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby lépe odpovídaly současným rozvojovým tendencím.

Nové zastavitelné plochy představující nový zábor ZPF jsou vymezeny v Černém Dubu B-76 a v Nových Homolích B-77. Kdy plocha B-76 vhodně doplňuje stávající sídelní strukturu a uzavírá obytnou zónu na severu sídla Černý Dub a plocha B-77 postupně rozvíjí nejžádanější rozvojový směr správního území obce v ploše územní rezervy pro bydlení ÚR-2.

Správní území obce Homole je dynamicky se rozvíjející okrajová oblast Českobudějovické aglomerace a je velký zájem o rozvoj bydlení. Územní plán se snaží nabídnout všechny vhodné pozemky pro výstavbu rodinných domů v návaznosti na stávající zástavbu a v nejžádanějších rozvojových lokalitách.

Úvahy, kterými se projektant řídil při návrhu změny č. 8 územního plánu Homole, jsou uvedeny v kapitole j) tohoto odůvodnění.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
B-76	0,2176	0,0066	0,2110					0,2176			0,0000	NE
B-77	0,1239	0,1239						0,1239			0,0000	ANO - 0,1239
<b>CELKEM</b>	<b>0,3415</b>	<b>0,1305</b>	<b>0,2110</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3415</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	

Zastavitelné plochy B-76 a B-77 se rozkládají na půdách zařazených do III. třídy ochrany ZPF. Plocha OV-78, kde dochází ke změně funkce z ploch výroby na plochy občanského vybavení, se také nachází na půdách zařazených do III. třídy ochrany ZPF. Celkem je nově pro bydlení vymezeno pouze 3400 m<sup>2</sup> pro stavbu dvou rodinných domů.

Předpokládaným zábořem budou zasaženy jen nejnútnejší plochy zemědělského půdního fondu a je dbáno na co nejmenší narušování organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a síť zemědělských účelových komunikací.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v této kapitole a dále v kapitole k) a j) tohoto odůvodnění.

**o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*bude doplněno po veřejném projednání*

**p) vypořádání připomínek**

*bude doplněno po veřejném projednání*

**q) text s vyznačením změn**

Text s vyznačením změn územního plánu Homole je součástí samostatné přílohy.

**Poučení:**

Proti změně územního plánu Homole vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

..... „otisk razítka obce“  
Ing. Jan Loukotka  
starosta obce

.....  
Ing. Miroslav Pavlíček  
místostarosta obce

.....  
Ing. Michal Babouček  
místostarosta obce