

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

CHOTÝČANY

katastrální území Chotýčany
okres České Budějovice
Jihočeský kraj

Objednatel:

Obec Chotýčany
zastoupená starostou Bc. Ludkem Vojtou
Chotýčany 20, 373 62 Chotýčany
IČ 00581402

Pořizovatel:

Obecní úřad Chotýčany
zastoupený oprávněnou osobou Ing. Lenkou Šimovou

Projektant:

Ing. arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO
autor.architekt ČKA 00121
Polní 9, 373 71 Rudolfov
červen 2018

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Vydává: Zastupitelstvo obce Chotýčany

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Úřední oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Lenka Šímová, České Budějovice

Razítko a podpis:

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTÝČANY

A. VÝROKOVÁ ČÁST změny územního plánu Chotýčany

1) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
2) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
3) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEĚ	4
4) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	4
5) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ.....	4
6) 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, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU 4	
7) 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	5
8) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	5
9) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	5
10) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	5

B. ODŮVODNĚNÍ změny územního plánu Chotýčany

1) PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
2) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	6
3) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	7
4) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	7
5) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	7
6) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	8
7) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	8
8) INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO.....	9
9) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	10
10) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	10
11) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	10

A. TEXTOVÁ ČÁST změny územního plánu Chotýčany

1) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se návrhem nemění.

2) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany

Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany **se nemění**.

2b) Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany – nemění se

3) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3a) koncepte plošného a prostorového uspořádání – nemění se

3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně – nemění se

4) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

Koncepce dopravní a technické infrastruktury ani veřejných prostranství **se návrhem nemění**.

5) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODŇMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

5a) vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití – návrhem se nemění

5b) návrh územního systému ekologické stability – návrhem se nemění

5c) stanovení podmínek pro prostupnost krajiny – návrhem se nemění

5d) vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi – návrhem se nemění

5e) vymezení ploch pro rekreaci – návrhem se nemění

5f) vymezení ploch pro dobývání nerostů – návrhem se nemění

6) 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, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – návrhem se nemění

V podkapitole 6c) se vkládá za slova „jedinečnost charakteru sídla jako kulturní hodnoty“ následující: Uvedené podmínky urbanistické kompozice se upravují také pro p.č.st.47 a p.č. 1506/2 v k.ú. Chotýčany, kde se připouští zastřešení plochou střechou - na objektech do max. výšky 6,0 m od terénu, s výjimkou kulturních památek.

7) 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

Nemění se.

8) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nevymezují se.

9) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Návrhem se nemění.

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

Změna č.1 územního plánu obsahuje:

- **textová část**
- **grafická část** - není přílohou, protože se nemění.

B. ODŮVODNĚNÍ změny územního plánu Chotýčany

1) PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Žádost o pořízení změny č. 1 územního plánu Chotýčany

Dne 12.9.2017 pod číslem usnesení 23/2017 zastupitelstvo obce Chotýčany na svém řádném zasedání rozhodlo u pořízení změny č. 1 UP Chotýčany. Na tomto zasedání byl zvolen i určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem. Dále byla zastupitelstvem obce schválena smlouva s osobou splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle stavebního zákona, čímž se obecní úřad Chotýčany stal pořizovatelem změny č. 1 UP Chotýčany. O výsledku jednání zastupitelstva informoval pořizovatel navrhovatele změny i příslušný úřad územního plánování.

b) Zadání změny č. 1 územního plánu Chotýčany

Pořizovatel v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), vypracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání změny č. 1 územního plánu Chotýčany. Tento návrh zadání byl dne 3.10.2017 rozeslán dotčeným orgánům, sousedním obcím i krajskému úřadu a dne 3. 10. 2017 společně s veřejnou vyhláškou zveřejněn na úřední desce obecního úřadu. Veřejnost byla upozorněna na možnost podat do 15 dnů od doručení návrhu zadání písemné připomínky k tomuto návrhu zadání. Příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání konstatoval, že nepožaduje zpracování vlivů na životní prostředí.

Ministerstvo dopravy (Č.j. 615/2017-910-UPR/3) Požadovalo uvést UP Chotýčany do souladu s nejnovější dokumentací (koncept DUR D3 0309/II-odpočívka Chotýčany“), tak aby mohly být pozemky potřebné pro realizaci odpočívky v případě potřeby vyvlastěny. DO UP musí být zahrnuty jako VPS především přeložky polních cest SO 151 a SO 152, protihlukový val 760 a úpravy meliorací SO 380. Požadavkem je rozšíření řešeného území změny č. 1 UP. Toto rozšíření by znamenalo vyznačit pozemky v soukromém vlastnictví jako VPS – vyvlastnění. Vzhledem k tomu, že změna č. 1 UP je řešena z důvodu soukromého požadavku, a je zde potřeba její zpracování vyhotovit v co nejkratším čase, bude požadavek prověřen v jiné změně UP.

Projednané zadání upravené pouze o skutečnost, že není třeba posuzovat vlivy na životní prostředí, schválilo dne 28.11.2017 pod usnesením 24/2017 Zastupitelstvo obce Chotýčany.

Po nabití účinnosti novely stavebního zákona, která umožňuje pořízení změny ve zkráceném postupu pořizování, Zastupitelstvo obce dne 30.1.2018 rozhodlo o pořízení změny č. 1 UP ve zkráceném postupu.

c) Veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Chotýčany podle § 55 b

V souladu s § 55 b stavebního zákona se dne 23. 3. 2018 konalo veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Chotýčany. Pořizovatel oznámil konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou dne 20. 2. 2018 a spolu s vyhláškou zveřejnil též návrh změny č. 1 územního plánu (vyvěšeno od 20. 2. 2018 do 4. 3. 2018 na elektronické i klasické úřední desce obecního úřadu Chotýčany). Dotčené orgány, sousední obce, oprávnění investoři i krajský úřad byly k veřejnému projednání přizvány jednotlivě oznámením odeslaným z datové schránky pořizovatele. Do 7 dnů od konání veřejného projednání mohly být uplatněny námítky či připomínky proti návrhu změny ze strany veřejnosti. Žádná námítka či připomínka vznesena nebyla. Stanoviska doručená v rámci fáze veřejného projednání jsou podrobněji rozepsána v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

Požizovatel obdržel souhlasné stanovisko krajského úřadu (KUJCK 67864/2018/OREG).

d) Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek

Žádná námitka podána nebyla.

e) Vydání a nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Chotýčany

O vydání změny č. 1 územního plánu Chotýčany rozhodlo Zastupitelstvo obce dne pod usnesením Předmětná změna byla vydána dne vyvěšením na úřední desku obecního úřadu a dne nabyla účinnosti.

2) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Obec Chotýčany se nachází přibližně 11 km severně od Českých Budějovic. K Chotýčanům patří také místní část U nádraží, kde je asi 10 rodinných domků.

Chotýčany leží ve spádovém území aglomerace Českých Budějovic. Město České Budějovice vytváří především velkou nabídku pracovních příležitostí, zatímco Chotýčany tvoří zázemí tohoto města a rezervy pro obytnou výstavbu, případně vybavenost a zemědělskou výrobu.

Chotýčany leží na silnici II/603, která je původní trasou silnice I/3 a má dostatečné dopravní parametry. Východně od sídla prochází stávající silnice I/3, která je navržena k přestavbě na dálnici D3 Praha – České Budějovice.

Změna se týká pouze regulačních podmínek na dvou pozemcích uvnitř zastavěného území, nemůže tedy být v žádném rozporu s PÚR ani ÚPD vydanou krajem, nemá ani vliv na širší vztahy sídla. Do řešeného území nezasahují žádné nadmístní záměry ani ochranná pásma.

3) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.1 územního plánu Chotýčany je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Týká se pouze části zastavěného území.

4) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna ÚP Chotýčany je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem v platném znění a příslušnými prováděcími vyhláškami.

5) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č.1 ÚP Chotýčany je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Vliv výjimečných regulačních podmínek pro vymezené území byl prověřen přímo na místě a bylo shledáno, že v případě omezení stavby v ploše a výšce je zde ploché zastřešení možné.

Pro veřejné projednání ve zkráceném postupu pořízení pořizovatel obdržel tato stanoviska:

Ministerstvo životního prostředí Č.j.:MZP/2018/510/271

Žádné připomínky Stanovisko bez požadavků

Ministerstvo průmyslu a obchodu Č.j.: MPO 14877/2018

Žádné připomínky Stanovisko bez požadavků

Krajský úřad, OZZL Č.j.:KUJCK 33978/2018/OZZL/2
Souhlasí bez požadavků Stanovisko bez požadavků

Krajská hygienická stanice Jč Kraje Č.j.: S-KHSJC 06387/2018
Souhlasí bez požadavků Stanovisko bez požadavků

Magistrát města České Budějovice, OZP Č.j.: OOZP/2282/2018 Kot
Bez připomínek ve všech bodech Stanovisko bez požadavků

6) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání Změny č.1 ÚP Chotýčany bylo schváleno zastupitelstvem obce Chotýčany.

Do zadání byly zapracovány požadavky dotčených orgánů, záměry na území obce průběžně projednávány v zastupitelstvu obce. Změna ÚP Chotýčany tyto požadavky respektuje.

S požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území je změna územního plánu v souladu – respektuje požadavky ochrany přírody a krajiny požadavky na ochranu památek a rázu staveb v návěsním prostoru.

S požadavky na ochranu nezastavěného území je územní plán v souladu – respektuje VKP, IP a navržený systém ekologické stability krajiny.

Návrh je v souladu s hlavními cíli územního plánování - dotváří předpoklady pro harmonický rozvoj území. Hlavním cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje a využití území. To spočívá v harmonickém skloubení jak ekonomického, tak sociálního i environmentálního rozvoje ve vyváženém stavu, jak ochrany přírody, krajiny a dochovaného kulturního dědictví, tak rozvoje všech složek a funkcí v území.

7) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Obecné cíle a úkoly územního plánování stanoví zákon č. 183/2006 Sb. ve znění jeho novel a navazující vyhlášky. Ve smyslu těchto předpisů je pořizována i změna č.1 ÚP Chotýčany.

Územně plánovací dokumentace řeší funkční vymezení a uspořádání ploch, postupy pro využití území, podmínky výstavby a časovou i prostorovou koordinaci řešení soukromých a veřejných zájmů v území. Koordinuje a zajišťuje předpoklady pro optimální uspokojování požadavků obyvatel na životní prostředí, bydlení, kulturu, služby, sociální podmínky, rekreaci a další potřeby.

Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby, které jsou uvedeny v kap. 6 ÚP Chotýčany, byly stanoveny v souladu se zadáním (*viz kapitola 6 Odůvodnění ÚP Chotýčany*) a vychází z několika specifických podmínek této konkrétní obce.

- Obec je situována na terénní vyvýšenině, na přirozené krajinné dominantě, která historicky znamenala zlomový bod cesty stoupající z budějovické kotliny a pokračující v rovině Pšeničných blat, s bohatými dálkovými pohledy z různých stran.
- Obec je součástí sídel vyznačujících se specifickou lidovou architekturou okraje Hlubockých, Třeboňských a Pšeničných blat, vymezených jako svérázný region lidové architektury.
- Mimořádně byl dochován urbanismus obce Chotýčany, včetně podkovovité návsi, obestavěné selskými staveními, pokračující do záhumenního prostoru výraznými příčnými stodolami s tradičními střešními plochami.

- Obec má specifické předpoklady pro využití potenciálu nejen obytného, ale také potenciálu rekreačního a cestovního ruchu, založeného na místní přírodě, na místních tradicích a charakteristikách.
- Veškeré stavby v této oblasti, zejména stavby obytné, ale i hospodářské, se odedávna vyznačovaly sedlovým zastřešením, symetrickým, o sklonech střešních rovin od 40 do 45°, pokrytých přirozenou krytinou, v místě dostupnou (sláma, dřevo, pálená hlína). Po několik století se takto vyvíjely harmonické vlastnosti obrazu sídla v typické krajině.

Tyto hodnoty není ve společném zájmu v dnešní době narušovat či měnit anebo vytvářet předpoklady pro nahodilé, či dokonce záměrné znehodnocování dochovaného vesnického charakteru této řešené lokality.

Protože byl takto specifikován jedinečný charakter sídla, jako kulturní hodnota, která by neměla být ani v budoucnu narušena stavebními novotvory či nekoordinovanou rozmanitostí stavebních hmot, které by nenavazovaly harmonicky na historicky rostlou zástavbu, jsou v ÚP Chotýčany pro celé území obce stanoveny taková omezení pro povolování nástaveb, přístaveb a novostaveb, aby byly vytvořeny dostatečné podmínky pro to, aby tyto hodnoty nemohly být individuálním přístupem jednotlivých stavebníků narušeny či zcela potlačeny nebo i zničeny.

Stanovily se proto zejména minimální hustota zástavby (určením minimální výměry stavebního pozemku), maximální převýšení hřebenů staveb nad stávající terén (10 m), maximální půdorysné rozměry jednotlivých staveb (omezení na max. 25 x 15 m v hlavní hmotě) a zejména typ zastřešení, který je pro danou oblast a také danou vesnici typický. Tím se nijak neomezuje možnost účelného využití podkrovních prostorů pod sedlovými střechami.

S ohledem na výše uvedené požadavky se projektant ÚP Chotýčany v součinnosti se zástupci obce shodli na tom, že jinak než stanovením podrobnějších podmínek prostorového uspořádání zástavby není možné odsouhlasené požadavky splnit. Zejména se jedná o vymezení obecných pravidel pro stavby v obci v kapitole 6 ÚP Chotýčany *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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch, a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*. Zde jsou tyto navržené podmínky chápány zcela oprávněně jako koncepční, plošný regulativ, vztahený k celému území, nikoliv jen k jednotlivým plochám či stavebním parcelám. Takto stanovené regulativy byly součástí návrhu ÚP Chotýčany, o kterém se v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona konalo společné jednání a následně pak o upraveném a posouzeném návrhu ÚP Chotýčany veřejné projednání.

Výjimečně přípustné podmínky pro zástavbu byly odsouhlaseny pouze ve dvou případech, u kterých byly posouzeny konkrétní objemové studie, byly na místě samém prověřeny jejich dopady jak na okolní zástavbu, tak na dálkové pohledy a panoramata, a bylo konstatováno, že nemohou ohrozit jedinečný vzhled, ráz a charakter sídla jako celku ani jednotlivých chráněných objektů.

8) INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

V daném území se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona a řešení dle Změny ÚP Chotýčany nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000). ÚP Chotýčany nepodléhá posouzení z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. (dále zákon), neboť se nejedná o koncepci podle § 10a tohoto zákona a stanovisko nebylo vyžadováno.

Řešení nenaruší vyvážený rozvoj podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

9) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Návrh změny nemá žádný vliv na předpokládané důsledky na ZPF ani PUPFL. Jedná se o změnu uvnitř zastavěného území, návrh funkčního využití ploch se nemění.

10) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Požizovatel neobdržel v rámci projednávání námítky.

11) PŘIPOMÍNKY

Požizovatel neobdržel v rámci projednávání připomínky.

12) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

1. Dokumentace odůvodnění ÚP Chotýčany obsahuje 3 listy A4 textové části.
2. Grafická část odůvodnění územního plánu není přiložena, protože se v ní nic nemění.