

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU  
CHOTÝČANY

---

PO VYDÁNÍ JEHO ZMĚNY Č. 3

# ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán a změnu č. 3 vydal:

**Zastupitelstvo obce Chotýčany**

pořadové číslo poslední změny územního plánu:

**3**

datum nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu:

**20.5.2020**

pořizovatel:

**Obecní úřad Chotýčany**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Ing. Lenka Šímová**

# OBSAH

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 ZELENĚ .....	5
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ .....	7
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 PODOBŇĚ .....	11
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 STANVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	13
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.....	21
8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	22
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 .....	22

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo do výkresové části převzato z územně analytických podkladů a bylo aktualizováno vlastním průzkumem k 31.8.2009.

Je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území a na hlavních výkresech územního plánu.

Zastavěné území se skládá z několika samostatných částí:

- sídlo Chotýčany
- místní část U nádraží
- samota u silnice.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany

Chotýčany nejsou památkově chráněným souborem, přestože se vyznačují poměrně zachovalým charakterem původní zástavby v prostoru návsi (památkový zájem, chráněné objekty, region lidové architektury - typ obce tzv. Hlubockých blat).

Návés je urbanistickou hodnotou sídla, její využití podléhá nárokům na úpravu historického veřejného prostranství.

V seznamu památkově chráněných objektů jsou zapsány:

- venkovská (zemědělská) usedlost č.p. 5 včetně hospodářských stavení, za kaplí (č.r. 37266/3-167)
- zájezdní hostinec č.p. 17 včetně brány, stodoly a stáje (č.r. 17093/3-169)
- kaplička sv.Jana Nepomuckého na návsi, soška na vysokém barokním podstavci z 2.pol.18.století, při č.p. 17 (37862/3-170)
- venkovská usedlost čp. 22 včetně hospodářských stavení (č.r. 34611/3-168).

Území obce Chotýčany je územím s výskytem archeologických nálezů, veškeré zásahy do terénu proto podléhají ohlášení archeologickému pracovišti – je nutno postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

Opravy a přestavby v prostoru kolem návsi je nutné provádět tak, aby nebyl setřen **tradiční ráz** sídelní struktury (zachování proporcí, tvaru střech, druhu krytiny, členění fasád, hodnotných detailů). U nových objektů je nutno dodržet **principy skladby** původních stavení a dodržet regulační podmínky uvedené v kap. 6 textové části. Zároveň nesmí být narušeny nejcennější **pohledy do krajiny**.

### 2b) Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany

Do správního území nezasahují žádná velkoplošná ani maloplošná chráněná území přírody. Na území obce jsou vyhlášeny památné stromy a registrovány významné krajinné prvky, které je nutné respektovat.

Významné krajinné prvky se dělí na významné krajinné prvky ze zákona (č.114/92Sb.), t.j.: **lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy**, a významné krajinné prvky registrované, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Významné krajinné prvky jsou chráněny před rušivými zásahy, k případným zásahům do VKP je nutno vyžádat si stanovisko místně příslušného orgánu ochrany přírody.

Výpis **významných krajinných prvků registrovaných**:

Březová alej nad hájovnou Budka - Chotýčany; Dub na Z okraji Chotýčan; Dubový remízek pod Záhumenicí - Chotýčany; Duby na Stružinkách - Chotýčany; Listnatý remízek na Pahorku - Chotýčany; Remízek na háj. Budka - Chotýčany; Remízek pod hřištěm - Chotýčany; Roklina Strouhy - Chotýčany; Roklina pod Záhumenicí - Chotýčany; Údolní prostory pod Záhumenicí – Chotýčany.

Krajinářsko přírodní hodnoty celého území jsou zvýšené. Životní prostředí lze charakterizovat jako velmi dobré. Poměrně zachovalé přírodní podmínky okolní krajiny, **bohaté na lesy a vodní plochy**, přispívají k zdravému životnímu prostředí a zájmu o rekreaci.

Závadami zhoršující stav ovzduší či hlukovou úroveň v sídle jsou možné negativní vlivy provozu zemědělského areálu, bioplynové stanice, popř. navržené obecní ČOV. Dále jsou to vlivy dopravy (dálnice a železnice, případně průtah sídlem) a elektromagnetické záření dálkových vedení.

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

#### **3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání**

Zástavba sídelního útvaru Chotýčany je rozložená podél původního průtahu státní silnice. Tato silnice původně vedla přes náves, později byla přeložena mimo náves a dnes je již v provozu obchvat I/3, budoucí trasa uvažované dálnice. Samostatnou částí je skupina domů u nádraží a lokalita chat Libochová.

Silnice II/603 rozděluje sídlo na část západní, starší část s návsi, a část východní, novější výstavbu se zemědělským areálem. Nekoordinovaná výstavba v minulosti způsobila, že řada objektů je zasažena negativním vlivem zemědělské výroby, kompozice sídla značně utrpěla a náves ztratila svoje původní prostorové hodnoty.

Chotýčany se nacházejí jako typická původní zemědělská vesnice uprostřed zemědělsky intenzivně obhospodařované krajiny, kde zeleň je tvořena pouze zbytky doprovodné vegetace cest a vodotečí. Pohledově jsou proto výrazně vnímány všechny vyšší objekty, které nesplňují nároky na dominanty kladené (síla, stanové střechy, vodojem, ocelokolna, věž reléové trasy). O to významněji působí fronty původních stodol a střechy statků, které jsou vnímány z několika dálkových pohledů. Tento charakter obce, narušený novější výstavbou rodinných domků, by měl být zachován a citlivě rozvíjen.

Nová výstavba je navrhována v několika lokalitách:

- obytná skupina a rekreace na jihozápadním svahu směrem k železnici
- doplnění obytné zástavby při východním a severním okraji sídla
- přestavba a úprava centra
- areál pro podnikání v jižní části
- areál pro podnikání v severní části sídla (např. hotel, podmíněno ukončením provozu kravína)
- dostavba domků U nádraží aj.

Hlavní důraz je třeba věnovat především tvorbě návesního prostoru (zachování charakteru fasádních front) a přechodu sídla do krajiny. V architektuře objektů by bylo dobré navázat na tvarosloví několika starších objektů.

Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů.

Zařízení občanského vybavení a služeb v Chotýčanech odpovídají velikosti a významu obce a soustředění vybavenosti v nedalekých Českých Budějovicích. Protože jiné bližší významné středisko vybavenosti neexistuje, je pro rozvoj sídla důležité napojení na vhodnou příměstskou dopravu.

V Chotýčanech se nachází pouze nejnútnejší vybavenost, reprezentovaná těmito objekty:

- budova obecního úřadu s prodejnou a knihovnou
- kulturní dům s výčepem piva a poštou, poštovní bankou na návsi
- areál hřiště se šatnou
- kaple.

V dožívajícím zemědělském areálu v severní části sídla je navržena plocha přestavby, s možností dostavby hotelu nebo jiného objektu k podnikání a služeb (výhledy do krajiny).

#### **3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezen ve Výkrese základního členění území. Z hlediska členění celého území obce je celé území rozčleněno na zastavěné území a v něm vymezené plochy přestaveb, dále plochy zastavitelné a nezastavěné území.

### **Soupis rozvojových ploch dle návrhu ÚP Chotýčany**

<b>Lokalita</b>	<b>Číslo plochy</b>	<b>Způsob využití</b>	<b>Poznámka</b>
Chotýčany	<b>1</b>	Plochy občanského vybavení	OP tel.kabelu
	<b>2</b>	Plochy výroby a skladování - průmyslové	OP zem.areálu
	<b>3</b>	Plochy bydlení – zahrady	
	<b>4</b>	Plochy bydlení	
	<b>5</b>	Plochy smíšené obytné	OP lesa, OP VN
	<b>6</b>	Plochy bydlení	
	<b>7</b>	Plochy smíšené obytné	OP vodovodu
	<b>8</b>	Plochy technické infrastruktury	ČOV
	<b>9,9A</b>	Plochy technické infrastruktury	ČOV, OP lesa
	<b>10</b>	Plochy bydlení	
	<b>11</b>	Plochy bydlení	
	<b>12</b>	Plochy smíšené obytné	OP VN
	<b>13</b>	Plochy smíšené obytné	
	<b>14</b>	Plochy občanského vybavení	přestavba zem.areálu
	<b>15</b>	Plochy občanského vybavení	
	<b>16</b>	Plochy bydlení	
	<b>17</b>	Plochy bydlení	
	<b>18</b>	Plochy bydlení	meliorováno
	<b>19</b>	Plochy bydlení	
	<b>20</b>	Plochy bydlení	
	<b>21</b>	Plochy bydlení	
	<b>22</b>	Plochy veř.prostranství - zeleň	
	<b>23</b>	Plochy bydlení - zahrady	meliorováno
	<b>24</b>	Plochy technické infrastruktury	RSP
	<b>25</b>	Plochy smíšené obytné	meliorováno
	<b>26</b>	Plochy smíšené obytné	mel., kabel tel.
	<b>27</b>	Plochy veřejných prostr.- parková zeleň	meliorováno
Volná krajina	<b>31A,B</b>	Plochy dopravní infrastruktury - silnice	D3 dle ZÚR, OP produktovodu
	<b>32</b>	Plochy dopravní infrastruktury - silnice	odpoč.,melior., OP produktovodu
	<b>33</b>	Plochy dopravní infrastruktury - silnice	odpoč.,melior., OP produktovodu
U nádraží	<b>35</b>	Plochy bydlení	meliorováno
	<b>36</b>	Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	meliorováno
	<b>37</b>	Plochy veřejných prostranství – parková zeleň	
	<b>38</b>	Plochy bydlení	
	<b>39</b>	Plochy bydlení	
	<b>40</b>	Plochy bydlení - zahrady	OP VN
	<b>41,41A</b>	Plochy smíšené obytné	OP žel., ČOV
ÚSES	<b>42</b>	Plochy přírodní - krajinná zeleň	ÚSES

	<b>43</b>	Plochy přírodní - krajinná zeleň	ÚSES
Koridory TI	<b>44</b>	Vysokotlaký plynovod	dle ZÚR
	<b>45</b>	Vodovodní řad	dle ZÚR
	<b>46</b>	Koridor pro tunel – IV.TŽK	dle ZÚR

**Přestavbové plochy** jsou z toho vymezeny tyto (převážně ze současného využití zahrady - **v tabulce číslo posunuto vlevo**):

- plochy č. 4, 6, 10, 11, 19, 38, 39 - plochy bydlení (I)
- plocha č. 13, 41 – plochy pro smíšené obytné (VII)
- plocha č. 14 – plochy občanského vybavení (V)
- plocha č. 19 – plochy bydlení (I)
- plochy č. 37 – plochy veřejných prostranství – parková zeleň (VI).

Základní kvalitou obce by měla být **průchodnost území**, průjezdnost a propojenost různých zón a funkcí. Navrhuje se proto rozšířit a zaokružovat cestní síť tak, aby se zvýšila přístupnost všech atraktivních míst krajiny. Mimo to jsou vymezeny plochy pro zlepšení dopravní průjezdnosti – propojovací místní komunikace.

Systém **sídelní zeleně** je opřen především o soukromou zeleň zahrad a ovocných sadů, doplněnou návrhem veřejné zeleně (parková zeleň, doprovodná zeleň). Výraznými urbanistickými činiteli, které dotvářejí podobu sídel, je vzrostlá a lesní zeleň a vodní plochy v podobě rybníčků.

U ploch pro bydlení s výměrou nad 2 ha jsou navrženy tyto **plochy veřejných prostranství – parkové zeleně**:

- plocha 22 (u ploch bydlení č.17 – 21)
- plocha 27 (u ploch smíšených obytných č.25 - 26)
- plocha 37 (u plochy pro bydlení č.38 v části U nádraží).

#### 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

Uložení jednotlivých sítí technické infrastruktury a veškerá vedení, zejména nová a přeložky stávajících, doplňky a transformace infrastruktury musí být podřízeny zásadě úspornosti a účelné a účinné autonomie území a přizpůsobeny poloze veřejných prostranství, a to ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

##### 4a) koncepce dopravní infrastruktury

Silnice II/603 Borek - Ševětín je na svém průtahu (v homogenizovaných parametrech S 11.5) podstatě bez dopravních závad. Bezprostřední sousedství obytných budov však může způsobovat konflikt z hlediska hluku. Je proto nezbytně nutné, aby každý případný záměr novostavby obytného domu či objektu nebo prostoru, jejichž charakter si vyžaduje ochranu před nadměrným hlukem v prostoru do 50 m od silnice, byl posouzen z hlediska hluku z dopravy a případně byla navržena protihluková opatření.

Z výsledků posouzení hluku je zřejmé, že v současné době není prakticky žádný z obytných objektů v řešeném území obtěžován nadlimitním hlukem z dalších dvou rozhodujících zdrojů hluku, tj. ze železnice a ze silnice I/3. Pokud zástavba bude rozšířena východním nebo západním směrem, bude nutno případně navrhnout pasivní protihluková opatření nebo vysázet navržený pás zeleně.

Dopravní kostru sídla doplňuje síť účelových a místních komunikací. Jsou většinou se zpevněným povrchem, šířky 3-5 m a vesměs jsou bez chodníků. Tato síť by měla být postupně upravena v odpovídajících požadavcích dle předpisů o komunikacích.

V obci není prakticky žádné dopravní zařízení a to ani parkoviště. Vzhledem k charakteru zástavby je veškerá garážovací potřeba obyvatel sídla pokryta na vlastních pozemcích, v obci nejsou žádné řadové garáže. Parkovací plochy jsou na návsi a u zemědělského areálu.

Chotýčany prochází jednokolejná železniční elektrifikovaná trať Praha-České Budějovice. Železnice je zdvoukolejněna. V Chotýčanech má dráha železniční stanici, ta však leží mimo řešené území, cca 1,5km severně od obce. Tato odlehlost dosti výrazně determinuje využití železnice v osobní dopravě. Hlavním dopravním prostředkem v hromadné osobní dopravě je v současné době autobus.

Výhledově je projektována nová trasa železnice (IV. koridor) na rychlost 160 km/h, která je navržena v koridoru severně sídla tunelem (dle studie IKP Praha, arch.Kindl, 2008).

Do návrhu je převzat záměr na rozšíření silnice I/3 do parametrů dálnice D3, včetně doprovodných staveb, zářezů a násypů a oboustranné dálniční odpočívky.

Územím prochází rovněž trasy značených turistických cest a registrované cykloturistické trasy. Přímo sídlem Chotýčany však žádná pěší turistická trasa nevede. Sídlem vede cykloturistická trasa od Hluboké – Dobřejovice – Chotýčany - Vitín, č.1058 (po silnici). Po silnici směr Lhotice pak vede trasa č.1054. Tyto trasy budou postupně upravovány a doplňovány.

#### **4b) Zásobování elektrickou energií**

Na území obce se nachází následující zařízení elektrizační soustavy: vzdušné vedení 400 kV, 22 kV, kabelové vedení 22 kV, transformovny 22/0,4 kV, v souběhu s železniční tratí trakční vedení VN 22kV. V řešeném území se nachází celkem 6 transformoven 22/0,4 kV, sloužících k zásobování území. Stav zařízení i instalovaný výkon v transformovnách v současnosti vyhovuje potřebám obce.

Pro nově navržené rozvojové lokality jsou navrženy odbočky vedení VN a trafostanice:

- TS sever – pro severní část zástavby
- TS východ – pro východní část zástavby
- TS jih – pro jižní část zástavby.

V areálu ZD je v provozu bioplynová stanice s instalovaným výkonem generátoru 526 kW. K vyvedení výkonu byla vybudována trafostanice 22/0,4 kV, napojená kabelem VN 22 kV do distribuční sítě.

Rozvody NN - větší část je tvořena vrchním vedením, místy provedena kabelizace. Stejně tak rozvody veřejného osvětlení, které většinou využívají vrchní rozvod NN, svítidla jsou pak umístěna přímo na sloupech NN. Do budoucna je navržena postupná kabelizace sítí i s ohledem na hodnoty v území (památková ochrana, krajinný ráz).

#### **4c) Zásobování plynem a teplem**

V současné době je vytápění objektů v obci řešeno lokálně převážně zdroji na tuhá paliva (dřevo, uhlí), v menší míře pak elektřinou. Plošná plynofikace se předpokládá pouze v případě, že bude realizován dálkový plynovodní řad VTP, ze kterého by byla zřízena odbočka k nové regulační stanici.

Navrženo je vybudování centrální výtopy v prostoru zemědělského areálu, která by využila odpadní teplo z bioplynové stanice a zároveň používala jako zdroj paliva biomasu (sláma, štěpka) pro spalování v kotlích. Při napojení cca 50 objektů (stávajících nebo nových) je potřebný výkon 1MW, délka rozvodů 2,5 km, plocha pro pěstování slámy pro tuto výtopy dosahuje 200ha.

V současné době je narušováno ovzduší některými lokálními tepelnými zdroji na tuhá nekvalitní paliva. V návrhu jsou podporovány netradiční zdroje tepla, např. spalování dřevního odpadu, tepelná čerpadla v kombinaci s el.energií, sluneční panely a kogenerační jednotky.

#### **4d) Dálkovody hořlavých kapalin**

Řešeným územím prochází vedení produktovodu, které má ochranné pásmo 300 metrů na obě strany od osy. Umísťování jednotlivých staveb a provádění veškerých činností v tomto ochranném pásmu bude v souladu s příslušnými právními předpisy a ČSN.

#### **4e) Telekomunikace**

V Chotýčanech je zaveden telefon – zemním kabelem podél silnice. Trasy optického kabelu jsou zakresleny a je nutno je respektovat.

#### **4f) Vodovody a vodní zdroje**



Přes řešené území Chotýčan prochází hlavní výtlačný a zásobovací řad DN1000 Oblastního vodovodu Jižní Čechy a zásobovací řad DN200 pro Dobřejovice pro spalovnu. V Chotýčanech je umístěn jeden z hlavních vodojemů Oblastního vodovodu, VDJ „Chotýčany“ obsah 2x6000m<sup>3</sup>, max. hl. 535.00 m n.m., dno 530.00 m n.m..

Nově byla obec napojena na vodovod v roce 1996 - napojení veřejného vodovodu do systému Oblastního vodovodu, na hlavní vodojem „Chotýčany“. Z tohoto vodovodu je zásobována téměř celá stávající obytná zástavba v Chotýčanech a zemědělský areál. Na tyto rozvody je možné napojit i nové lokality bydlení, prodloužením stávajících řadů.

Staré místní zdroje podzemní vody (dvě místní prameniště) zůstávají pouze jako rezerva, dosud je z nich voda čerpána do areálu Agroprofit.

Výhledovým záměrem je nový dálkový vodovodní řad V2, který je navržen od VDJ Chotýčany směr Vitín.

#### **4g) Kanalizace a ČOV**

Provozovatelem kanalizace na území sídla Chotýčany je obecní úřad Chotýčany. Kanalizační síť je převážně jednotného systému a je vybudována pro větší část území sídla. Kanalizační síť je různého stáří i profilů, většina sítě byla stavěna v létech 1968 až 1976, část sítě je nověji vybudována (u nové výstavby) a splňuje požadavky na provoz kanalizační sítě, část sítě je starší nebo stavebně nevyhovující a bude vyžadovat rekonstrukci. Tato část nesoustavné kanalizace z betonových trub byla budována jako podpovrchové odvodnění, je položena většinou mělce pod povrchem, bez revizních šachet, vpusti jsou bez záchytných košů.

Splaškové vody jsou čištěny pouze provizorně pomocí septiků a žump. Centrální čistírna odpadních vod není vybudována. Pouze pro výstavbu pohotovostních domků v roce 1990 byla vybudována malá „balená“ ČOV typu Biofluid 7.5 s kapacitou až 50 ekvivalentních obyvatel, pro denní průtok splaškových vod 7.5m<sup>3</sup>/den. Tuto ČOV je možné rekonstruovat, zvýšit kapacitu a čistit zde vody z jižní části sídla.

Z hlavního vodojemu „Chotýčany“ je veden kanalizační sběrač DN500, který slouží pro odkalování vodojemů.

Střední a severní část obce bude celá svedena na centrální novou ČOV, navrženou u železniční trati. Stávající kanalizace zůstane převážně pro odvádění dešťových vod. Do ČOV je navržena větev jižní, větev střední a větev severní. Kanalizace bude s ohledem na náklady z většiny splašková.

V části U nádraží bude vybudována nová kanalizace, která odvede splašky z nové zástavby na novou společnou ČOV u železniční trati. Vyčištěné vody budou vedeny do nedaleké vodoteče. Na tuto ČOV lze čerpat i splašky ze stávající zástavby.

Ve stávajících plochách bydlení (I) a plochách smíšených obytných (VII), dle vymezení ve výkresu I/2 Hlavní výkres – urbanistická koncepce, lze odkanalizování řešit individuálním způsobem.

V navržených plochách bydlení (I) a plochách smíšených obytných, dle vymezení ve výkresu I/2 Hlavní výkres – urbanistická koncepce, lze odkanalizování řešit individuálním způsobem, a to vždy pouze pro jeden rodinný dům, **pouze na pozemcích: parc.č. 1346/1, 1346/6, 1784/1, 1784/9, 1784/22, 1784/39, 1784/40, 1784/41, 2327/25 a západní část parc.č. 2040/56 v k.ú. Chotýčany a v části U Nádraží - západní část pozemku p.č. 2252/1 a 3118/15 v k.ú. Chotýčany;**

V ostatních navržených zastavitelných plochách je realizace staveb vždy podmíněna realizací kanalizace se zakončením v ČOV.

#### **4h) vodní toky a plochy**

Přirozeným vodním recipientem větší části řešeného území jsou malé místní vodoteče, tvořící začátek Dobřejovického potoka, číslo hydrologického povodí v řešeném území 1-06-03-063. Zbývající menší část území odvodňuje malá vodoteč, přítok potoka Kyselá voda, číslo hydrologického povodí v řešeném území je 1-06-03-051. Celé území obce patří do povodí řeky Vltavy. Přímo zastavěným územím Chotýčan žádná vodoteč neprotéká.

Dešťové vody budou přednostně akumulovány a vsakovány na vlastních pozemcích, nebo odváděny do struh a příkopů s vyústěním do místních vodotečí.

#### **4i) odpady**

Domovní odpady budou separovány a vhodně ukládány a odváženy dle zákona o odpadech.

#### **4j) koncepce občanského vybavení**

Pro občanské vybavení nekomerční jsou vymezeny pouze plochy stávajících obecních budov. S dalšími plochami nekomerčními není uvažováno.

Pro komerční občanské vybavení jsou navrženy plochy č.1 a 15 (na jihu a na severu sídla). Komerční občanské vybavení lze připustit také na plochách dopravní infrastruktury – v koridoru pro D3 – odpočívky č. 32 a 33.

#### **4k) koncepce veřejných prostranství**

Veřejná prostranství zahrnují volné (neoplocené) plochy komunikací, odstavných ploch, veřejné zeleně a veřejné infrastruktury v sídle.

Hlavním veřejným prostorem je návesní prostor. Tato zeleň je v návrhu rozšířena a doplněna veřejnou zelení s odstavnými plochami, dětským hřištěm a odpočinkovými kouty.

Nově jsou navržena veřejná prostranství u bytové zástavby: východně Chotýčany a v části U nádraží.

#### **4l) civilní ochrana**

Návrhem nejsou dotčeny zájmy vojenské správy.

Při vzniku mimořádné situace bude postupováno podle krizového respektive havarijního plánu Jihočeského kraje.

##### *a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní*

Správní území obce není zařazeno do území ohrožených povodní.

##### *b) Zóny havarijního plánování*

Zóny havarijního plánování zde nejsou. Rizikové mohou být havárie na dálnici a na železnici.

Dalším rizikem je havárie na vodovodních řadech, na plynovodu nebo produktovodu, na vedení VVN a přímo na vodojemu (zaplavení části území).

Přírodním rizikovým jevem jsou sněhové a lesní kalamity vyvolané silnými větry a vichřicemi.

Před těmito jevy je třeba zajistit včasné varování (siréna, místní rozhlas).

##### *c) Umístění stálých a improvizovaných úkrytů*

Stálé úkryty v obci nejsou. Improvizované úkryty budou řešeny v jednotlivých rodinných a bytových domech.

##### *d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování*

S ubytováním evakuovaných obyvatel z ostatních míst Jihočeského kraje není v obci počítáno, nejsou zde dostatečné ubytovací kapacity. Pro místní evakuaci využívat provizorně ubytovacích kapacit v kulturním domě.

##### *e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoc*

Se zřízením skladu či úložištěm materiálu civilní ochrany není na území obce počítáno. Pro vybrané kategorie obyvatelstva bude skladován materiál centrálně ve skladu HZS Jč. kraje a v případě potřeby rozvezen a vydán. Péčí obecního úřadu bude v případě potřeby zřízeno a personálně naplněno zařízení CO k výdeji PIO. Se zřízením humanitární základy není v katastru obce počítáno. Materiální humanitární pomoc bude v případě potřeby poskytnuta s využitím přisunutého materiálu nebo poskytnutého místním obyvatelstvem nepostiženým mimořádnou událostí na základě výzev k poskytnutí věcné pomoci nebo z vlastní iniciativy formou nabídek.

##### *f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce*

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

##### *g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události*

Záchranné a likvidační práce provádějí složky integrovaného záchranného systému. V řešeném území lze po úpravách využít k dekontaminaci stavby veřejné vybavenosti dotčené požadavky civilní ochrany.

#### h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

K ochraně osob před kontaminací nebezpečnými látkami, radioaktivním prachem, účinky pronikavé radiace látek skladovaných nebo přepravovaných na území katastru obce budou využívány přirozené ochranné vlastnosti staveb, budou prováděny úpravy proti pronikání kontaminantů do těchto staveb podle charakteru ohrožení, a to v rámci organizačních opatření (uzavření a utěsnění otvorů, utěsnění větracích a jiných průduchů a prostupů všech instalací, vypnutí ventilace, přemístění osob apod.). Ochrana zvířat bude spočívat zejména v organizačních opatřeních. Je možno provádět improvizované utěsnění stájových prostorů, okenních a dveřních otvorů. Opatření k ochraně zvířat se provádí improvizovaným způsobem s využitím místních prostředků.

#### i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou řešit v souladu s krizovým plánem vodárenské společnosti, zabezpečující zásobování obce pitnou vodou. Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií řešit v souladu s krizovým plánem distributora, zabezpečujícího zásobování elektrickou energií řešené území.

#### j) Zajištění požární vody

Zdrojem požární vody pro celé území obce budou místní hydranty na vodovodních řadech, případně přímo zdroj ve vodojemu.

## 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 POVODŇEMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

### 5a) vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese.

Změny využití nezastavených ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.

Podmínky pro využití jednotlivých ploch jsou popsány v kapitole 6.

Vzdálenost staveb (vyjma drobných přístaveb v rekreační oblasti na severu správního území obce) musí být min. 25 m od kraje lesního pozemku.

### 5b) návrh územního systému ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) má dvě základní funkce:

- zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES;
- zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních.

Biokoridor mokrého typu je navržený na místě bývalého koryta Dobřejovického potoka, který je nutno zrevitalizovat a vyřešit jeho přechod silnicí (přemostění) a napojení na biokoridor přítoku Kyselé vody.

Celkem jsou v území obce vymezena 4 lokální biocentra a 3 lokální biokoridory.

Číslo prvku	typ	plocha	funkčnost
11279	LBC	9,87 ha	funkční, vymezený
11562	LBC	4,96 ha	funkční, vymezený
11565	LBC	4,13 ha	funkční, vymezený
11566 (0040)	LBC	4,76 ha	funkční, vymezený
12597	LBK	0,82 ha	funkční, vymezený
12598 (0128)	LBK	4,78 ha	částečně funkční, částečně vymezený
12875	LBK	0,20 ha	funkční, vymezený

Kromě těchto prvků jsou vymezeny také interakční prvky.

### **5c) stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající i navrženou sítí účelových polních a lesních cest a návrhem pěších tras. Tyto cesty a trasy musí zůstat veřejně přístupné.

### **5d) vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi**

Navrženy jsou plochy přírodní zeleně, což nahradí zrychlený odtok a úbytek vody způsobený novou výstavbou. V rámci pozemků vodotečí je vhodné realizovat další revitalizační opatření (meandry, stupně, břehová zeleň).

V jednotlivých způsobech využití ploch XVI – XIX dle členění kap. 6a) textové části ÚP Chotýčany je v rámci stanovení podmínek jejich využití podmíněně přípustná realizace protierozních opatření, a to za podmínky prokázání, že navržené řešení nenaruší ekostabilizační funkci dotčeného biokoridoru či biocentra.

### **5e) vymezení ploch pro rekreaci**

Pro rekreaci slouží především chatová zástavba v části Libochová. Pro volnou a sportovní rekreaci je možné využít ploch stávající i navržené veřejné zeleně.

Rekreační zázemí mohou mít také ubytovací kapacity usedlostí a penzionů.

### **5f) vymezení ploch pro dobývání nerostů**

V zájmovém území se nenachází využívaná ložiska nerostných surovin ani výhradní ložiska bilancovaná, ani dobývací prostory či stará důlní díla.

Těžba není navrhována.

**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**

Celé řešené území se dělí na plochy, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území nebo zastavitelných ploch:

- I PLOCHY BYDLENÍ
- II PLOCHY BYDLENÍ – ZAHRADY
- III PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ PLOCHY
- IV PLOCHY REKREACE – SPORTOVNÍ PLOCHY
- V PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- VI PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PARKOVÁ ZELEŇ
- VII PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- VIII PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – KOMUNIKACE
- IX PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DÁLNIČE
- X PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PARKOVIŠTĚ
- XI PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNICE
- XII PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ
- XIII PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ
- XIV PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- XV PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PODZEMNÍ ŘAD
- XVI PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- XVII PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- XVIII PLOCHY LESNÍ
- XIX PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ

Mimo tyto způsoby využití ploch jsou v hlavním výkrese vymezeny také trasy a koridory:

- trasy pro cyklistickou dopravu – regulační podmínky stejné jako pro plochy VIII, v šíři 2 m od osy;
- trasy pro pěší a turisty – regulační podmínky stejné jako pro plochy VIII, v šíři 2 m od osy;
- železniční koridor IV.TŽK – v celém rozsahu v tunelu, na povrchu jsou podmínky využití ploch stanoveny v rámci jednotlivých rozdílných způsobů využití;
- využití koridor pro stavbu dálnice D3 – v tomto koridoru není možné povolovat žádné jiné stavby než dopravní stavby a podmiňující stavby k D3, do doby vydání stavebního povolení na D3;
- koridor pro dálkový vodovod - v tomto koridoru není možné povolovat žádné jiné pozemní stavby než vodohospodářské stavby, do doby vydání stavebního povolení na tento vodovod;
- koridor pro dálkový vysokotlaký plynovod - v tomto koridoru není možné povolovat žádné jiné pozemní stavby než energetické stavby plynárenství, do doby vydání stavebního povolení na tento plynovod.

## I. PLOCHY BYDLENÍ

**Hlavní využití :** stavby rodinných domů izolovaných

**Přípustné využití :**

- stavby a přístavby rodinných domů izolovaných s vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob;
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod.;
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně.

**Nepřípustné využití:**

- samostatné objekty pro individuální rekreaci;
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování nad 50 m<sup>2</sup> ZP;
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny;
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy;
- stavby, které by přesáhly zastavitelnost stavební parcely 25%;
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení.

**Další podmínky ( dále též kapitola 4 textové části ÚP Chotýčany)**

- Ve stávajících plochách bydlení lze odkanalizování řešit individuálním způsobem.
- V navržených plochách bydlení lze odkanalizování řešit individuálním způsobem, a to vždy pouze pro jeden rodinný dům, pouze na pozemcích: parc. č. 1784/1, 1784/9, 1784/22, 1784/39, 1784/40, 1784/41, 2327/25 v k.ú. Chotýčany a v části U Nádraží - západní část pozemku p.č. 2252/1 v k.ú. Chotýčany.

V ostatních navržených zastavitelných plochách je realizace staveb vždy podmíněna realizací kanalizace se zakončením v ČOV.

## II. PLOCHY BYDLENÍ – ZAHRADY

**Hlavní využití:** stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností

**Přípustné využití:**

- účelové hospodářské stavby (max. 1 na pozemku), garáž nebo přístřešek (max. 1 na pozemku), pokud nepřesáhnou zastavitelnost stavební parcely 5%;
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy, skleníky, prodejny výpěstků apod.;
- plochy související technické infrastruktury a dopravy;
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti.

**Nepřípustné využití:**

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny;
- stavby chráněné před nadměrným hlukem;
- ostatní stavby neuvedené jako přípustné.

**Podmínky prostorového uspořádání plochy označené v ÚP Chotýčany č. 8:**

Způsob umístění přípustných staveb, včetně např. oplocení, musí v ploše označené v ÚP Chotýčany č. 8 vytvořit a respektovat podmínky pro zajištění přístupu a příjezdu k vodohospodářským zařízením (vodojem, vodovod).

### III. PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ PLOCHY

**Hlavní využití:** stavby, plochy a zařízení pro rekreaci a sport, kromě individuálních chat

**Přípustné využití:**

- stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) s vazbou na sport nebo hromadnou rekreaci,
- plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně.

**Nepřípustné využití:**

- samostatné stavby pro bydlení a indiv.rekreaci,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- stavby, které by přesáhly zastavitelnost stavební parcely 15%,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

**Další podmínky ( dále kapitola 4 textové části ÚP Chotýčany)**

- V lokalitách stávající rekreace vyznačených jako zastavěné území severně železnice se připouští i stavby individuálních chat (bez bydlení), s podmínkou, že nové stavby musí být umístěny min. 25 m od hranice lesa (tato podmínka neplatí pro drobné přístavby současných rekreačních objektů).

### IV. PLOCHY REKREACE – SPORTOVNÍ PLOCHY

**Hlavní využití:** sportoviště a hřiště

**Přípustné využití:**

- stavby, plochy a zařízení pro rekreaci a sport, kromě individuálních chat a ubytování
- stavby občanského vybavení (služby) s vazbou na sport nebo rekreaci,
- plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně

**Nepřípustné využití:**

- samostatné stavby pro bydlení a individuální rekreaci, ubytování,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- stavby, které by přesáhly zastavitelnost stavební parcely 10%,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

### V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

**Hlavní využití:** objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro služby komerčního a obchodního charakteru a vzdělávací, ubytovací a stravovací zařízení apod.;

**Přípustné využití:**

- související technická infrastruktura, dopravní plochy, hřiště a veřejná zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci;
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování nad obestavěný objem 2000 m<sup>3</sup>;
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

## VI. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PARKOVÁ ZELEŇ

**Hlavní využití:** zeleň liniová a plošná, rekreační les, parky

### **Přípustné využití:**

- stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území, rozhledny apod.;
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně, stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky.

### **Nepřípustné využití:**

- provozu a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny;
- stavby neuvedené jako přípustné.

## VII. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

**Hlavní využití:** stavby pro bydlení s hospodářským zázemím

### **Přípustné využití:**

- stavby a přístavby rodinných domů, výjimečně dvojdomky;
- občanské vybavení nerušící bydlení, sloužící k obsluze přilehlého území, penziony do 20 lůžek;
- rekreační a užitkové zahrady, vodní plochy, stavby pro sport a rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.;
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně;
- hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty - nerušící bydlení.

### **Nepřípustné využití:**

- samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup (přípustné nad 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy);
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování o velikosti nad 2000 m<sup>3</sup> obestavěného objemu;
- provozu a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny;
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy;
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení nebo ubytování.

### **Další podmínky (dále kapitola 4 textové části ÚP Chotýčany)**

- Ve stávajících plochách smíšených obytných lze odkanalizování řešit individuálním způsobem.
- V navržených plochách smíšených obytných lze odkanalizování řešit individuálním způsobem, a to vždy pouze pro jeden rodinný dům, pouze na následujících pozemcích: parc.č. 1346/1, 1346/6, západní část p.č. 2040/56 v k.ú. Chotýčany a v části U nádraží - západní část pozemku p.č. 3118/15 v k.ú. Chotýčany.
- Lokalita U nádraží - v ploše č.41A zahrnující pozemek p.č. 3118/15 v k.ú. Chotýčany a v ploše č. 41 zahrnující zejm. část pozemku 2259/5 v k.ú. Chotýčany, je stanovena podmínka, že v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech je nutno prokázat splnění hygienických limitů z hlediska hluku, tj. nepřekročení max. přípustné hladiny hluku. Případná nezbytná protihluková opatření musí být realizována na náklady investora a mimo drážní pozemky.



## VIII. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - KOMUNIKACE

**Hlavní využití:** místní a obslužné komunikace včetně odstavných ploch

**Přípustné využití:**

- silnice a zařízení související se silniční dopravou;
- zeleň liniová a plošná, aleje;
- stavby technického a dopravního vybavení, s výjimkou garáží;
- stavby vodohospodářské, reklamní zařízení apod.;
- křížení popř. souběh liniové technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- provoz a činnosti neuvedené výše jako přípustné.

## IX. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DÁLNIČE

**Hlavní využití:** plochy dálnice a stavby související, včetně terénních úprav a protihlukových opatření

**Přípustné využití:**

- silnice, místní a obslužné komunikace včetně odstavných ploch a křižovatek,
- zeleň liniová a plošná, izolační, plochy lesa
- stavby technické a dopravní infrastruktury, s výjimkou garáží,
- stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky
- přeložky stávajících vedení a tras včetně tunelů a mostů.

**Podmíněně přípustné využití:**

- komerční občanské vybavení (vč. čerpacích stanic) lze připustit na plochách dopravní infrastruktury – dálnice – v návaznosti na odpočívky č. 32 a 33, za předpokladu ochrany proti nadlimitnímu hluku.

**Nepřípustné využití:**

- provoz a činnosti neuvedené výše jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

## X. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PARKOVIŠTĚ

**Hlavní využití:** místní a obslužné komunikace včetně odstavných ploch, parkoviště, točny;

**Přípustné využití:**

- zeleň liniová a plošná;
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území;
- stavby vodohospodářské, reklamní zařízení apod.

**Podmíněně přípustné:**

- komerční občanské vybavení (vč. čerpacích stanic) v návaznosti na odpočívky č. 32 a 33, a to za předpokladu ochrany proti nadlimitnímu hluku.

**Nepřípustné využití:**

- provoz a činnosti neuvedené výše jako přípustné.

## XI. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNICE

**Hlavní využití:** plochy a stavby pro železniční dopravu;

**Přípustné využití:**

- obslužné komunikace včetně odstavných ploch;
- zeleň liniová a plošná;
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území;
- stavby vodohospodářské, reklamní zařízení apod.

**Na návrhových plochách je přípustné umísťovať:**

- plochy a stavby dle vyznačeného funkčného využítí;
- stavby pro železniční dopravu v tunelu;
- obslužné komunikace včetně odstavných ploch.

**Nepřípustné využití:**

- provozu a činnosti neuvedené výše jako přípustné.

**XII. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ**

**Hlavní využití:** stavby pro výrobu, včetně zemědělské a skladování

**Přípustné využití:**

- stavby technické a dopravní vybavenosti sloužící potřebě funkčného využítí;
- technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační, bioplynová apod.);
- zeleň plošná, liniová;
- vodní a vodohospodářské plochy;
- skládky a sběrný odpadů.

**Nepřípustné využití:**

- stavby neuvedené jako přípustné;
- stavby které by přesáhly zastavitelnost stavební parcely nebo areálu max.50%.

**XIII. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ**

**Hlavní využití:** stavby pro výrobu a skladování, mimo živočišné výroby;

**Přípustné využití:**

- stavby technické a dopravní vybavenosti sloužící potřebě funkčného využítí;
- technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.);
- zeleň plošná, liniová;
- vodní a vodohospodářské plochy;
- skládky a sběrný odpadů.

**Nepřípustné využití:**

- stavby neuvedené jako přípustné;
- stavby, které by přesáhly zastavitelnost stavební parcely nebo areálu max. 50%.

**XIV. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**Hlavní využití:** stavby technické a dopravní vybavenosti

**Přípustné využití:**

- technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační ČOV, stožár apod.);
- zeleň plošná, liniová;
- vodní a vodohospodářské plochy;
- skládky a sběrný odpadů.

**Nepřípustné využití:**

- stavby neuvedené jako přípustné.

**XV. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PODZEMNÍ ŘAD**

**Hlavní využití:** podzemní stavby technické vybavenosti;

**Přípustné využití:**

- technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační, ČOV apod.);
- funkční využití dané pro určitou plochu.

V koridorech pro dálkový vodovod a dálkový plynovod je možné umísťovat stavby dle přípustnosti staveb v dané funkční ploše za podmínky, že nebude bránit nebo omezovat realizaci dané dálkové podzemní infrastruktury (je nutný souhlas provozovatele či správce).

**Podmíněně jsou přípustné:**

- realizace protierozních opatření, a to za podmínky prokázání, že navržené řešení nenaruší ekostabilizační funkci dotčeného biokoridoru či biocentra.

**Nepřípustné využití:**

- stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.

**XVI. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

**Hlavní využití:** vodní plochy, vodní díla;

**Přípustné využití:**

- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty;
- účelové a pěší cesty a cyklistické stezky;
- technická infrastruktura související s funkcí vodní plochy.

**Podmíněně jsou přípustné:**

- realizace protierozních opatření, a to za podmínky prokázání, že navržené řešení nenaruší ekostabilizační funkci dotčeného biokoridoru či biocentra.

**Nepřípustné využití:**

- ostatní stavby, zejména skládky a sklady chemikálií a pohonných hmot.

**XVII. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

**Hlavní využití:** plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty;

**Přípustné využití:**

- plochy lesa (PUPFL) a energetických plodin;
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu;
- krajinná zeleň;
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty po okraji území.

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby dopravy a technické infrastruktury - jen v nezbytném rozsahu;
- stavby pro ochranu přírody – jen drobné do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy;
- realizace protierozních opatření, a to za podmínky prokázání, že navržené řešení nenaruší ekostabilizační funkci dotčeného biokoridoru či biocentra.
- menší stavby pro zemědělské hospodaření – jen do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plocha.

**Nepřípustné využití:**

- výstavba ostatních objektů neuvedených jako přípustné či podmíněně přípustné;
- stavby pro individuální rekreaci.

**XVIII. PLOCHY LESNÍ**

**Hlavní využití:** plochy lesa (PUPFL);

**Přípustné využití:**

- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu do 0,1ha;
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty;
- stavby pro ochranu přírody, včelíny, obory;
- stavby pro lesnické hospodaření.

**Podmíněně jsou přípustné:**

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu;
- realizace protierozních opatření, a to za podmínky prokázání, že navržené řešení nenaruší ekostabilizační funkci dotčeného biokoridoru či biocentra.

**Nepřípustné využití:**

- výstavba ostatních objektů neuvedených jako přípustné či podmíněně přípustné;
- stavby pro bydlení a individuální rekreaci.

**XIX. PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ**

**Hlavní využití:** krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty;

**Přípustné využití:**

- pěší a účelové cesty a cyklistické stezky;
- vodní plochy a toky;
- včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení – v min. rozsahu.

**Podmíněně jsou přípustné:**

- realizace protierozních opatření, a to za podmínky prokázání, že navržené řešení nenaruší ekostabilizační funkci dotčeného biokoridoru či biocentra.

**Nepřípustné využití:**

- ostatní stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.

**V plochách vymezeného lokálního biocentra a biokoridoru je přípustné využití dáno stanovením způsobu využití.**

**Nepřípustné jsou** ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněně, které by narušily ekostabilizační funkci biokoridoru či biocentra.

**6b) Zhodnocení způsobu využití ploch a omezení využití**

Převážnou část řešeného území sídla tvoří objekty **bydlení, zejména vesnického smíšeného charakteru.**

**Limity:** při veškeré činnosti je třeba respektovat především tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo dálnic, silnic I. třídy a silnic II. a III. třídy (100m, 50m, 15 m od osy)
- ochrana prvků ÚSES a VKP (lesy, nivy, interakční prvky)
- ochranná pásma inženýrských sítí (vodovody, radioreléový spoj, vedení VN a VVN, produktovod)
- ochranné pásmo zemědělského areálu (vyhlášeno)
- ochranné pásmo II b zdroje vody Úsilné
- hranice CHOPAV Třeboňsko
- ochrana památkově chráněných a významných objektů
- ochrana archeologických nalezišť
- ochranné pásmo stávající železnice (60 m)
- kompoziční prvky (průhledy, dominanty, souvislé fronty fasád apod.)
- dálkové pohledy do krajiny (vyhlídková místa).

Do řešeného území zasahuje **ochranné pásmo letiště Hosín**, náletové kužele, kde může docházet i ke zvýšené hlučnosti z provozu letadel.

V blízkosti zástavby se nachází pozemky určené k plnění **funkce lesa**, s pásmem 50 m od jejich hranic. V tomto pásmu lesa lze situovat funkční plochy zastavitelného území za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50-ti metrového pásma PUPFL, je nutno zažádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby v ochranném pásmu PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do ochranného pásma

PUPFL. Vzdálenost staveb (vyjma drobných přístaveb v rekreační oblasti na severu správního území obce) musí být min. 25 m od kraje lesního pozemku.

V řešeném území nejsou evidovány požadavky vojenské správy.

Navržen je tento výstupní limit:

- OP ČOV (navrženo v maximálním rozsahu budoucího OP jako maximální možná hranice negativního vlivu ČOV)
- OP navržených vedení VN a trafostanic.

### **6c) Regulační podmínky urbanistické kompozice**

Obec Chotýčany se vyznačuje specifickými kompozičně kulturními hodnotami, tyto hodnoty není ve společném zájmu narušovat či měnit anebo vytvářet předpoklady pro nahodilé, či dokonce záměrné znehodnocování dochovaného vesnického charakteru této 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. **S ohledem na zachování tohoto krajinného a sídelního rázu je proto nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:**

- nenarušit kompoziční průhledy, dominanty, souvislé fronty fasád apod.
- velikost stavebních pozemků v zastavitelných plochách pro bydlení a plochách smíšených obytných se stanovuje na minimálně 800 m<sup>2</sup>, v plochách stávající se velikost stavebních pozemků stanovuje na minimálně 600 m<sup>2</sup>
- objekty řešit přízemní, možnost využití podkrovní, max. výška staveb do hřebene 10 m nad okolní terén (kromě výškových staveb)
- všechny nové objekty budou max. půdorysných rozměrů 25 x 15 m v hlavní hmotě
- hlavní objekty bydlení budou se sedlovou, výj. valbovou symetrickou střechou 35-45° s tradiční krytinou, u ostatních staveb se připouští střecha min. sklonu 25°,
- zákaz výstavby individuálních chat (v zahradách pouze zahradní boudy do 50 m<sup>2</sup> s výškou do 6 m od terénu)
- při přestavbách a dostavbách stávajícího domovního fondu zachovat původní charakter staveb
- zařízení pro FV výrobu elektřiny umísťovat přednostně na střechách stávajících i navržených budov.

Uvedené podmínky urbanistické kompozice se nestanovují pro pozemek p.č. 1346/1 v k.ú. Chotýčany, pokud bude v rámci příslušných správních řízení prokázáno, že navržený objekt nenaruší jedinečnost charakteru sídla jako kulturní hodnoty.

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 památkově chráněných objektů.

## **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**

<b>Seznam veřejně prospěšných staveb /VPS/ ÚP Chotýčany</b>		
<b>číslo</b>	<b>název</b>	<b>poznámka - zdůvodnění</b>
VPS1	Vedení VN a trafostanice jih	Zásobování energií obytné zóny východ
VPS2	Propojovací místní komunikace a kanalizace	Napojení obytné zóny východ

VPS3	Místní komunikace a kanalizace	Napojení obytné zóny jih
VPS4	Kanalizační sběrač	Odvedení splaškových vod na obecní ČOV
VPS5	Obecní ČOV	Čištění splaškových vod z obce
VPS6	Kanalizační řad	Odvedení splaškových vod ze střední části sídla
VPS7	Kanalizační sběrač a vodovod	Napojení obytné zóny sever
VPS8	Kanalizační sběrač a komunikace	Propojení infrastruktury Chotýčany sever
VPS9	Vedení VN a trafostanice sever	Zásobování energií obytné zóny sever
VPS10	Vedení VN a trafostanice východ	Zásobování energií obytné zóny východ
VPS11	Místní komunikace, kanalizace a vodovod	Napojení obytné zóny severovýchod
VPS12	Rozšíření místní komunikace vč. sítí	Zpřístupnění rozvojové zóny východ
VPS13	Místní komunikace, kanalizace a vodovod	Napojení obytné zóny jihovýchod
VPS14	Regulační stanice plynu	Zásobování sídla plynem
VPS15	Rozšíření místní komunikace, vodovod a kanalizace	Napojení obytné zóny U Nádraží
VPS16	ČOV a kanalizační stoka	Čištění a odvedení odpadních vod z lokality U Nádraží

#### Veřejně prospěšné stavby pro záměry dle ZÚR:

VPZ1	IV. železniční koridor	Záměr ZÚR
VPZ2	Vodovodní řad	Záměr ZÚR
VPZ3	Vysokotlaký plynovod	Záměr ZÚR
VPZ4	Rozšíření pro D3	Záměr ZÚR
VPZ5	Dálniční odpočívka	Záměr ZÚR

#### Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit:

VPO1	Lokální biokoridor ÚSES č.12598	Propojení ÚSES
VPO2	Lokální biokoridor ÚSES č.12598	Propojení ÚSES

Asanační zásahy nejsou navrženy.

## 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

### 8a) Seznam ploch k prověření územní studií

(viz výkres Základní členění území)

- plocha **US1** – rozvojová lokalita – bydlení č. 5
- plocha **US2** – rozvojová lokalita – bydlení č. 6
- plocha **US3** – rozvojová lokalita – bydlení č. 10, 12

- plocha **US4** – rozvojová lokalita – bydlení č. 17, 18
- plocha **US5** – rozvojová lokalita – bydlení č. 21, 22, 25
- plocha **US6** – rozvojová lokalita – bydlení č. 26

Územní studie musí stanovit odstupy staveb, hmotové řešení, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které by mohly být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), vymezení komunikací a technickou infrastrukturu včetně čištění odpadních vod.

Koncepce dopravní infrastruktury a koncepce technické infrastruktury (zásobování el.energií, teplem, vodou a odkanalizování) bude řešeno dle kap.4 – koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.

#### **8b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti**

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich schválení pořizovatelem a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje do 15 let od vydání ÚP Chotýčany.