

ÚZEMNÍ PLÁN

CHOTÝČANY

katastrální území Chotýčany

okres České Budějovice

Jihočeský kraj

Objednatel:

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

Projektant:

Ing. arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO České Budějovice
autor.architekt ČKA 00121
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice
IČ 10270078
září 2012

Pořizovatel

Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování
Nám. Přemysla Otakara II. Č. 1,2
370 92 České Budějovice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Vydává: Zastupitelstvo obce Chotýčany

Číslo usnesení: 84

Datum vydání: 30.10.2012

Datum nabytí účinnosti: 20.11.2012

Pořizovatel: Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice

Úřední osoba: Ing. Luboš Lacina - vedoucí odboru územního plánování

Razítko a podpis: v.r.

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTÝČANY

A. *TEXTOVÁ ČÁST 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 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 PODOBNĚ.....	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 STANOVENÍ 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
10) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	23

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTÝČANY

• výkres č. I/1 - Základní členění území	1:5 000
• výkres č. I/2 - Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1:5 000
• výkres č. I/3 - Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury	1:5 000
• výkres č. I/4 - Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1:5 000

B. *ODŮVODNĚNÍ územního plánu Chotýčany*

1) PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	24
2) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	25
3) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	26
4) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	27
5) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	27
6) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	27
7) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	28
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.....	33
9) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	33
10) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	37
11) VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK	50
12) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	58

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTÝČANY

• výkres č. II/1 - Koordinační výkres	1:5 000
• výkres č. II/2 - Širší vztahy	1:25 000
• výkres č. II/3 - Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu	1:5 000

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

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 odst. (2) ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ÚZEMNÍ PLÁN CHOTÝČANY

v katastrálním území Chotýčany
FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY.

A. TEXTOVÁ ČÁST územního plánu Chotýčany

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).

Náves 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 č.p. 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 návší, 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 nejnужnější 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

Lokalita	Číslo plochy	Způsob využití	Poznámka
Chotýčany	1	Plochy občanského vybavení	OP tel.kabelu
	2	Plochy výroby a skladování - průmyslové	OP zem.areálu
	3	Plochy bydlení – zahrady	
	4	Plochy bydlení	
	5	Plochy smíšené obytné	OP lesa, OP VN
	6	Plochy bydlení	
	7	Plochy smíšené obytné	OP vodovodu
	8	Plochy technické infrastruktury	ČOV
	9,9A	Plochy technické infrastruktury	ČOV, OP lesa
	10	Plochy bydlení	
	11	Plochy bydlení	
	12	Plochy smíšené obytné	OP VN
	13	Plochy smíšené obytné	
	14	Plochy občanského vybavení	přestavba zem.areálu
	15	Plochy občanského vybavení	
	16	Plochy bydlení	
	17	Plochy bydlení	
	18	Plochy bydlení	meliorováno
	19	Plochy bydlení	
	20	Plochy bydlení	
	21	Plochy bydlení	
	22	Plochy veř.prostranství - zeleň	
	23	Plochy bydlení - zahrady	meliorováno
	24	Plochy technické infrastruktury	RSP
	25	Plochy smíšené obytné	meliorováno

	26	Plochy smíšené obytné	mel., kabel tel.
	27	Plochy veřejných prostr.- parková zeleň	meliorováno
Volná krajina	31A,B	Plochy dopravní infrastruktury - silnice	D3 dle ZÚR, OP produktovodu
	32	Plochy dopravní infrastruktury - silnice	odpoč.,melior., OP produktovodu
	33	Plochy dopravní infrastruktury - silnice	odpoč.,melior., OP produktovodu
U nádraží	35	Plochy bydlení	meliorováno
	36	Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	meliorováno
	37	Plochy veřejných prostranství – parková zeleň	
	38	Plochy bydlení	
	39	Plochy bydlení	
	40	Plochy bydlení - zahrady	OP VN
	41,41A	Plochy smíšené obytné	OP žel., ČOV
ÚSES	42	Plochy přírodní - krajinná zeleň	ÚSES
	43	Plochy přírodní - krajinná zeleň	ÚSES
Koridory TI	44	Vysokotlaký plynovod	dle ZÚR
	45	Vodovodní řad	dle ZÚR
	46	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 ploch pro bydlení č.38 v části U nádraží).

4) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

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 výtopny 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 výtopnu 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. Umístování 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 2x6000m³, 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 letech 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 7.5m³/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. Přímou 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) Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Záchrané a likvidační práce provádějí složky integrovaného záchraného 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 POVODNĚMI, 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 nezastavěných 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 m² 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 m³;
- 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:

- provoz 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 m² zastavěné plochy);
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování o velikosti nad 2000 m³ obestavěného objemu;
- provoz 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 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 umístit:

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

Nepřípustné využití:

- provoz 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 funkčního využití;
- 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 funkčního využití;
- 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 m² 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 m² 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 parcel v plochách pro bydlení a plochách smíšených obytných bude minimálně 800 m²
- objekty řešit přízemní, možnost využití podkroví, 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 m² 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.

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

Seznam veřejně prospěšných staveb /VPS/ ÚP Chotýčany		
číslo	název	poznámka - zdůvodnění
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
- plocha **US7** – rozvojová lokalita – bydlení č. 38 U nádraží.

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.

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

Územní plán obsahuje:

- **textová část** 23 listů A4
- **grafická část** 4 výkresy formátu A1:

Výkres č.I/1 -	Výkres základního členění území	1:5000
Výkres č.I/2 -	Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1:5000
Výkres č.I/3 -	Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury	1:5000
Výkres č.I/4 -	Veřejně prospěšné stavby a asanace	1:5000.

B. ODŮVODNĚNÍ územního plánu Chotýčany

1) PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Řešeným území územního plánu Chotýčany (*dále jen „ÚP Chotýčany“*) je celé správní území. Předkládaný ÚP Chotýčany je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí Chotýčany, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení územního plánu dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednávání.

Dne 6. listopadu 2009 usnesením č. 108/2009 schválilo Zastupitelstvo obce Chotýčany návrh na pořízení územního plánu. Zároveň tímto usnesením Zastupitelstvo obce Chotýčany schválilo, že pořizovatelem ÚP Chotýčany bude na žádost obce Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování a architektury, a dále určilo zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem. Pro volební období 2010 – 2014 byl Zastupitelstvem obce Chotýčany dne 20.12.2011 usnesením č. 62 určen Bc. Luděk Vojta, starosta obce. Pořizovatelem ÚP Chotýčany je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování (*dříve odbor územního plánování a architektury*), který byl požádán o pořizování ve smyslu § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona obcí Chotýčany. Protokol o předání pořizování ÚP Chotýčany byl podepsán dne 8. ledna 2010.

Na základě územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů a v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání ÚP Chotýčany. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky pro vypracování návrhu ÚP Chotýčany. Návrh zadání byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci Chotýčany a krajskému úřadu a současně byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 15.2.2010 do 17.3.2010. Dle § 47 odst. (5) stavebního zákona nebylo ve schváleném zadání uloženo zpracování konceptu ÚP Chotýčany. Zadání ÚP Chotýčany bylo schváleno Zastupitelstvem obce Chotýčany dne 30. dubna 2010 usnesením č. 128/2010.

Projektantem ÚP Chotýčany je Ing. arch. Stanislav Kovář – ÚP STUDIO (č. autorizace 00 121), Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice.

Společné jednání o návrhu ÚP Chotýčany, zpracovaného podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., proběhlo dne 15. března 2011. V rámci společného jednání bylo uplatněno 13 stanovisek dotčených orgánů, z toho bylo 6 stanovisek souhlasných bez požadavků, 2 stanoviska byla respektována a 4 stanoviska obsahovaly požadavky, které byly následně dohodnuty v rámci dílčích jednání. Stanovisko uplatnila také obec Chotýčany. Sousední obce připomínky neuplatnily. Při respektování výše uvedených stanovisek a závěrů dílčích dohodovacích jednání k jednotlivým stanoviskům/připomínce byl zpracován pokyn pro úpravu návrhu ÚP Chotýčany pro veřejné projednání.

Na základě pořizovatelem doloženého návrhu ÚP Chotýčany a zprávy o jeho projednání pro posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 16. června 2011 pod č.j.: KUJCK/23371/2011/OREG/2 své stanovisko, které obsahovalo upozornění na nedostatky z hlediska § 51 odst. (2) stavebního zákona (kolize z hlediska zajištění koordinace využívání území, širších územních vztahů) a doporučení na úpravu ÚP Chotýčany v rámci poskytování odborné a metodické pomoci obcím podle ustanovení § 67 zák.č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zařízení), v platném znění.

Projektantem předložený návrh ÚP Chotýčany pro veřejné projednání, pro jehož úpravu byl projektantovi předán pokyn pořizovatele a stanovisko Krajského úřadu podle § 51 stavebního zákona, předložil pořizovatel k žádosti o potvrzení o odstranění nedostatků dle § 51 odst. (3) stavebního zákona ze dne 8.11.2011 zn. OÚPA/2011/O-2243/Vá-V. Krajský úřad – Jihočeský kraj vydal dne 29. listopadu 2011 pod č.j.: KUJCK/43322/2011/OREG/2 své potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu ÚP Chotýčany.

Oznámení o zahájení řízení o ÚP Chotýčany podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úředních deskách obce Chotýčany a Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 12.12.2011 do 27.1.2012). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Chotýčany a statutárního města České Budějovice spolu s textovou a grafickou částí ÚP Chotýčany. Veřejné projednání proběhlo dne 26.1.2012.

V rámci řízení o ÚP Chotýčan bylo uplatněno 10 námitek dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákon s tím, že jedna námitka byla ve lhůtě stažena. Jednotlivé námítky byly předloženy příslušným dotčeným orgánům a v souladu s jejich stanovisky, resp. se závěry dílčích dohodovacích jednání, vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona zpracoval rozhodnutí o námitkách. Rozhodnutí o námitkách je včetně odůvodnění a poučení o odvolání součástí kapitoly 10) Odůvodnění ÚP Chotýčany. Ve věci návrhu rozhodnutí o námitkách č. 2 bod 1) a č. 9 bod 4), jejichž předmětem je příliš podrobné stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání (*dále jen „regulačních podmínek“*) v návrhu ÚP Chotýčany, a to zejména regulačních podmínek týkajících se půdorysných rozměrů, tvaru a sklonu střech, požádal pořizovatel (OÚP) dne 7.3.2012 v souladu s § 67 odst. (1) písm. c) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů zákona, o odbornou a metodickou pomoc ve věci podrobnosti regulačních v územním plánu, a to s ohledem na skutečnost, že na zachování stanovení podrobných regulačních podmínek v ÚP trvali určený zastupitel a projektant ÚP. Vyjádření Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (*dále jen „KÚJCK“*) obdržel pořizovatel dne 7.6.2012 č.j. KÚJCK12570/2012 OREG/2 (*viz dokladová část ÚP*). Současně bylo při jednání ve věci vyhodnocení výsledků projednání ÚP a předložení návrhu rozhodnutí o námitkách pořizovatelem sděleno, že dne 15.6.2012 byl usnesením č. 1209 Poslaneckou sněmovnou parlamentu České republiky schválen návrh novely zákona o územním plánování a stavebním řádu (*dále jen „novela“*), v níž se v § 43 na konci odstavce 3 doplňuje věta: „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“. I s ohledem na seznámení se zúčastněných zástupců obce Chotýčany s výše popsanými skutečnostmi trval požadavek obce Chotýčany, aby podrobné regulační podmínky byly i nadále součástí návrhu ÚP Chotýčany (*viz. zápis z jednání 19.6.2012 a 18.7.2012, který je součástí dokladové části ÚP*). Jako podklad pro pořizovatele za účelem zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách č. 2 bod 1) a námitky č. 9 bod 4) bylo ze strany projektanta doloženo odůvodnění stanovených regulačních podmínek ve smyslu bodu 4) vyjádření KÚJCK. Uvedené odůvodnění je obsaženo ve výrokové části ÚP a rovněž v odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce.

V rámci veřejného projednání bylo písemně podáno 11 připomínek, jejichž vyhodnocení je součástí kapitoly 11) Odůvodnění ÚP Chotýčany.

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.

Trasa železnice Č.Budějovice-Praha má v Chotýčanech-nádraží stanici, uvažuje se s její úpravou, případně i zřízením zastávky integrované příměstské dopravy v Chotýčanech. Navržena je nová trasa

železnice (IV.koridor) na rychlost 160 km/h, která by měla probíhat severně sídla tunelem (dle studie IKP Praha, arch.Kindl, 2008). Jedná se o záměr dle ZÚR.

Navrženo je využití místních specifíků, především přírodních hodnot území. Chotýčany leží v krásné poloze mezi rozsáhlými lesy Hlubockého a Velechvínského polesí s dalekými výhledy směrem k Hluboké a ke Kleti a okolní krajina má zvýšené hodnoty lákající k turistice. V dalekých pohledech se výrazně uplatňují všechny větší objekty, i negativně ovlivňující krajinný ráz (zemědělský areál, vedení VVN apod.), proto je doporučena i rozhledna v ploše parkové zeleně č. 22.

Část katastrálního území obce spadá do II. vnějšího ochranného pásma vrtu Úsilné, část do Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Třeboňsko, z toho vyplývá určité omezení hospodaření a nové výstavby. Jižní část byla v pásmu ochrany kafilerní spalovny Veterinárního asanačního ústavu, vyznačující se obtěžujícím zápachem – její provoz byl již zastaven.

V souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), podporuje ÚP Chotýčany polycentrický vývoj sídelní struktury a vytváří předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi, vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot a podporuje propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami. Dle PÚR je území obce součástí oblasti OB 10 – „Rozvojová oblast České Budějovice“ a transevropského multimodálního koridoru M1, tvořeného zde koridorem dálnice D3 a koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551, které respektuje. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava.

Správní území obce Chotýčany spadá do řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“), které byly vydány dne 13.9.2011 Zastupitelstvem Jihočeského kraje a nabyly účinnosti dne 7.11.2011, a je dotčeno koridorem dálnice D3 (D1/5), koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551 (D3/4), návrhem koridoru nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti vodohospodářské (V2) a v oblasti zásobování plynem (Ep7). Řešené území je součástí území řešeného ZÚR a záměry ZÚR jsou tedy v ÚP Chotýčany respektovány.

V rámci širších vztahů je oproti územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) sousedních obcí na hranicích správního území obce Chotýčany vymezena v ÚP Chotýčany širší plocha s navrženým způsobem využití umožňujícím stavbu dálnice D3. Uvedené vyplynulo ze stanoviska Ministerstva dopravy, jako dotčeného orgánu na úseku dopravy, uplatněného v rámci společného jednání o návrhu ÚP Chotýčany. V tomto stanovisku byl dán požadavek na vymezení plochy dopravní infrastruktury - dálnice (IX) v rozsahu ochranného pásma dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. V grafické části ÚP Chotýčany je v rámci plochy dopravní infrastruktury - dálnice dále vyznačena obalová křivka tělesa dálnice D3 převzatá z dokumentace k územnímu rozhodnutí, která navazuje na ÚPD sousedních obcí. V rámci pořízení ÚPD sousedních obcí souhlasilo Ministerstvo dopravy s vymezením plochy umožňující výstavbu dálnice D3 pouze v rozsahu odpovídajícím územním nárokům daných projektovou dokumentací pro územní rozhodnutí na dálnici D3 v dotčených úsecích přes území obcí Lišov a Vitín, a to včetně mimoúrovňových křižovatek a ostatních staveb souvisejících s výstavbou.

3) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Chotýčany je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce;
- stanovuje opatření pro zajištění ekologického pilíře v rámci udržitelného rozvoje v rovnováze s ostatními pilíři;
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví

je územní plán v souladu – respektuje vyhlášené památkové objekty, sídelní ráz, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostorů sídla, návsi, původní zástavby a dalších prostorů, jako jsou další veřejná prostranství, sídelní zeleň apod.;

- s požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán v souladu - respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a územní systém ekologické stability krajiny;
- podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 8 odst. 5 stavebního zákona;
- vymezením vhodných rozvojových ploch vytváří územní předpoklady pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, rozvoj tradičních řemesel.

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

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

Návrh ÚP Chotýčany byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 54 a s §§ 171 až 174 správního řádu).

Obsah dokumentace je v souladu s § 13, § 14 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V rámci ÚP Chotýčany byly jednotlivé plochy vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

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

ÚP Chotýčany je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných ke společnému jednání o návrhu územního plánu.

K návrhu územního plánu bylo v rámci společného jednání uplatněno 13 stanovisek, z toho bylo 6 stanovisek souhlasných bez požadavků, 2 stanoviska byla respektována a 4 stanoviska obsahovaly požadavky, které byly následně dohodnuty v rámci dílčích jednání. Stanovisko uplatnila také obec Chotýčany. Na základě uvedených stanovisek byl návrh ÚP Chotýčany před řízením o územním plánu v souladu s § 52 odst. (1) stavebního zákona návrh ÚP Chotýčany upraven.

Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

6) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání ÚP Chotýčany bylo schváleno zastupitelstvem obce Chotýčany, usnesením č. 128/2010 z 30.4.2010.

Na základě požadavků byly stanoveny hlavní zastavitelné plochy a regulační podmínky pro zástavbu. Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby (*viz kap. 6 návrhu ÚP Chotýčany*) byly stanoveny v ÚP Chotýčany, a to v souladu se zadáním a se stanovením úkolů pro tvorbu návrhu ÚP Chotýčany dle níže uvedeného.

- *Kapitola d)* - stanoví se požadavky na plošné a prostorové uspořádání území a ploch, zejména zastavitelnost a výšková hladina v rámci plochy. Při řešení návrhu plošného a prostorového uspořádání je nutno zohlednit všechny limity využití území a podmínky vyplývající z PÚR a územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru.

V rámci řešení ÚP Chotýčany je stanovena urbanistická koncepce s ohledem na stávající zástavbu, navrhované rozvojové záměry a krajinný ráz v řešeném území.

Členění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití - v návrhu ÚP Chotýčany je stanoveno přípustné a nepřípustné využití území, popř. podmíněně přípustné využití nebo převažující účel využití území, a to při současném stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

- *Kapitola f)* – stanoví potřebu řešení podmínek pro rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území, vyhodnocení dopadu řešení na trvale udržitelný rozvoj území, ve formě podmínek pro hospodářský rozvoj, pro soudržnost společenství obyvatel území a podmínek pro příznivé životní prostředí, respektování kulturního a architektonického dědictví a ochrany přírody.

Z hlediska architektonického a kulturního dědictví je třeba dále respektovat zejména:

- dochované zemědělské usedlosti s hodnotnými architektonickými prvky na fasádách,
 - kamenné zídky, předzahrádky a další formy drobné vesnické architektury,
 - návesní prostory a veřejná prostranství vytvářející neopakovatelný charakter sídla,
 - harmonickou zástavbu Chotýčan,
 - dálkové hodnotné pohledy,
 - vymezené archeologické zóny.
- *Kapitola j)* zadání – stanoví, že bude vymezena hranice zastavěného území a navržena hranice zastavitelných ploch a ploch přestavby. Základním principem je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla. Přitom je nutné respektovat identitu prostředí a hodnoty sídla.

Do zadání byly zapracovány požadavky dotčených orgánů, nové záměry na území obce průběžně projednávány v zastupitelstvu obce. ÚP Chotýčany tyto požadavky respektuje. Zejména ÚP Chotýčany respektuje požadavky vyplývající z řešení dopravy dle ZÚR a z řešení nadmístní technické infrastruktury (VTP, vodovody).

S požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území je územní plán v souladu – respektuje především požadavky ochrany přírody a krajiny.

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 - komplexně 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.

Základním úkolem územního plánu je vymezení dostatečných ploch pro bydlení včetně jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, a tak zamezit úbytku obyvatel v obci.

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. a navazující vyhlášky. Ve smyslu těchto předpisů je pořizován 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, jsou 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.

Stanovují 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, vztažený 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.

Při zpracování ÚP Chotýčany byly použity tyto podklady:

- Zásady územního rozvoje Jihočeský kraj – návrh pro projednání
- Krajský plán územního systému ekologické stability
- Politika územního rozvoje ČR (2009)
- ÚP VÚC Českobudějovické SRA včetně jeho změn
- Územní plán sídelního útvaru Chotýčany (1996)
- Mapové podklady KN
- Podklady ÚAP a RURÚ – MM České Budějovice
- DÚR pro stavbu D3, úsek Bošilec - Úsilné
- Navržené parcelace a žádosti vlastníků o vymezení zástavbových ploch aj.

Vývoj obce, obyvatelstvo, domovní a bytový fond

První písemná zpráva o obci Chotýčany pochází z r.1378. Chotýčany byly prvně zmiňované jako zboží královské, později toto sídlo připadlo k panství hlubockému. Hodnotné stavby jsou z 2.poloviny 19.století, kdy procházela hlavní cesta na Prahu přes rozměrnou návěs zajímavého půlelipovitého tvaru. Z návsi jsou krásné výhledy až na Hlubokou a ke Kleti. Uprostřed návsi se nachází kaple sv. Václava a pomník padlým 1.sv.války. Při bývalé silnici stojí původní zájezdní hostinec, nejvýznačnější památka sídla, v jádře renesanční stavba, přestavěná v 19.století. V sídle jsou také tři železné kříže.

Chotýčany jsou sídlem obecního úřadu. Při sčítání lidí, domů a bytů v roce 1991 bylo v obci zjištěno 208 trvale žijících obyvatel, z toho v části „Libochová“ cca 40 obyvatel. V roce 2001 bylo sečteno v obci 220 obyvatel, tedy je zaznamenán přírůstek, ale od té doby zase počet obyvatel klesá. Je evidován úbytek dětí.

Obec zaznamenává od II. světové války poměrně stabilní počet obyvatel bez výrazných výkyvů (v roce 1950 216 obyvatel a v roce 1991 208 obyvatel), což ve srovnání s obcemi podobné velikosti ukazuje na příznivou polohu v blízkosti Českých Budějovic (10 km). S tímto koresponduje i vývoj počtu domů a bytů, úbytek domů vhodných pro trvalé bydlení byl postupně nahrazován novou výstavbou (v letech 1970-1991 bylo postaveno 15 nových bytů).

Základní informace - Chotýčany

(Zdroj: Český statistický úřad)

Název obce:	Chotýčany
Počet částí obce:	1
Počet katastrálních území:	1
Výměra obce:	519 ha
Počet obyvatel (2007):	207
Hustota obyvatel:	40 obyvatel/km ²
Typ:	Obec
Obec s pověřeným obecním úřadem:	České Budějovice

Popis přírodních hodnot

Řešené území náleží provincií Česká vysočina podcelku Písecká pahorkatina – Ševětínská vrchovina, která na jihu sousedí s Lipovským prahem. Základní skalní podklad tvoří moldanubikum a paleozoikum – muskoviticko biotitickými pararulami a migmaty. Jižně od Ševětína se těží granulity a granulitové ruly. Půdy jsou hnědé, nasycené a hnědé oglejené, lokálně pseudogleje. Klimaticky je tato oblast mírně teplá, mírně vlhká, vrchovinová. Průměrná roční teplota 7-8°C, roční srážkový úhrn činí 550-700mm. Průměrný počet letních dnů 30, ledových dnů 40. Převládající směry větru jsou severozápadní a západní.

Současný stav krajiny je výsledkem dlouhodobého působení lidí na krajinu, většina původně lesní půdy je proměněna na intenzivně využívané zemědělské pozemky zcelené ve velké lány, s minimem mezí a remízků. Melioracemi byla zahlazena většina drobných potůčků a mokřadů s doprovodnou zelení.

V území se nenachází žádná významnější vodoteč. Nejdůležitější je Libochovka, která protéká lesním celkem, je však negativně ovlivněna chatařením. Z ostatních potůčků, kterých bylo v původní krajině hojně, zbyly asi jenom tři stružky s minimem břehových porostů. I Dobřejovický potok, který je ještě nakreslen v mapě, byl v nedávnu zmeliorován. Většina rybníčků v lese či ve volné krajině má zachovalé břehové porosty složené většinou z vrb, olší a topolů a projevuje se zde sukcese nitrofilní vegetace. Většina zemědělské půdy je intenzivně využívaná, převážná část je zoraná ve velké celky (kulturní plodiny, jetelotravní směsi, směs několika druhů trav). Louky se zachovaly většinou pouze v blízkosti lesa a místy u vodních toků. Většina původně vlhkých luk byla zmeliorována. Pod tratí

železnice jsou na svahu, na místě bývalého Dobřešovického potoka, rozsáhlejší polokulturní louky, které mají z krajinářského hlediska vysokou estetickou hodnotu.

Důležitým krajinným prvkem jsou aleje vysázené podél silniční sítě. Většinou jsou tvořeny z topolů, jasanů, javorů a lip, popř. ovocných dřevin. Důležitý interakční prvek tvoří rovněž porosty keřů a stromů kolem železničních tratí. Zároveň však železnice svým tělesem tvoří částečnou bariéru pro migraci některých druhů organismů. Rušivým činitelem se v poslední době stala výstavba dálničního tahu na Prahu. Odklonila však dopravu dál od vlastních obcí. Toto dálniční těleso tvoří nepropustnou bariéru pro velkou část organismů a při další výstavbě je nutno brát do úvahy regionální biokoridor, který zde protíná dálnici.

Na území obce jsou vyhlášeny následující památné stromy:

Druh - název	kat. území	obvod kmene	výška	stáří
Lípa u Chotýčan	Chotýčany	469 cm	24 m	250 let
Dub v roklině Strouhy	Chotýčany	393 cm	25 m	200 let
Dub u Chotýčan	Chotýčany	493 cm	22 m	250 let

Ochranné pásmo památných stromů dle zákč.114/92 Sb. je vyznačeno ve výkresové části a činí kruh o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výšce 130 cm nad zemí.

Z veřejné zeleně se jedná především o plochy na návsi a ostrůvky zeleně podél silnice. Tato zeleň neodpovídá současným nárokům na kvalitu veřejné zeleně, po stránce druhové skladby, rozmístění ani údržby. Rozsah těchto ploch je nutno zachovat, případně i rozšířit.

Přírodní podmínky

Podrobná charakteristika přírodních poměrů v jednotlivých typech biochor je základem pro koncepci prostorového uspořádání krajiny, krajinného rázu a hodnocení trvale udržitelného rozvoje obce v návrhové části ÚPD.

Bechyňský bioregion (1.21) zahrnuje celé území obce. Bioregion leží na severu jižních Čech, převážně se shoduje s geomorfologickým celkem Táborská pahorkatina. Bioregion má složitý tvar a celkovou plochu 1613 km². Typická část bioregionu je tvořena plošinami s acidofilními doubravami a zaříznutými údolími řek s dubohabrovými háji a nepatrnými fragmenty teplomilných doubrav a skalních stepí, popř. s acidofilními reliktními bory. Reprezentativní součástí je i vrchovina Píseckých hor s květnatými bučinami. Nereprezentativní částí jsou plynulé přechody do okolních bioregionů.

Plošně zcela převažujícím typem biochory je typ **4BS Erodované plošiny na kyselých metamorfitech 4. v.s.** Typ tvoří základ monotónní hercynské krajiny s velmi málo pestrou biotou. Tento typ biochory je v hercynské podprovincii s velkým odstupem od ostatních typů nejrozšířenější. Reliéf je tvořen tektonicky zdviženou plošinou, do které se zařizly vodní toky a vytvořily výrazná údolí oddělující plochá temena. Tato údolí v rámci typu jsou hluboká do 60 m, větší údolí jsou samostatnými typy biochor. Na plošinách místy vystupují odolná jádra hornin a tvoří tak malé pahorky (suky). Pokud se tato jádra vyskytují v údolích, jsou zde údolí zúžená a na svazích vystupují malé skály. Ve svazích údolí a pahorků bývají malé lomy. Substrátem jsou hlavně předprvohorní migmatity a migmatitické ruly. Především svory a fylity se rozpadají na ploché kameny a mají hlinitější kyselé zvětraliny. Půdy mimo les jsou převážně slabě kyselé kambizemě, středně těžké, středně kamenité. Na plošinách jsou hojné kyselé kambizemě pseudoglejové a primární pseudogleje. Půdy mají béžovou nahnědlou barvu. Klima je mírně teplé a srážkově průměrné (MT3, MT5, MT7). Jsou zde podmínky pro tvorbu přízemních teplotních inverzí na plošinách a výraznějších inverzí v údolích. Regionální teplotní inverze zde mají vliv slabý. V potenciální přirozené vegetaci dominují acidofilní bikové bučiny (Luzulo-Fagetum), na obohacených místech, především na úpatích svahů přecházejí v květnaté kyčelnicové bučiny (Dentario enneaphylli-Fagetum). Podél potoků se

vyskytují nivy s vegetací podsvazu *Alnenion glutinoso-incanae*, nejspíše udatnovými olšinami (*Arunco silvestris-Alnetum glutinosae*). Na odlesněných místech jsou charakteristické luční porosty svazu *Arrhenatherion* a *Cynosurion*, na vlhkých místech svazu *Calthion*, místy snad i rašelinné louky svazu *Caricion fuscae*.

Návrh systému ÚSES byl převzat z oborových podkladů a ÚAP a upraven s ohledem na konkrétní situaci v těchto částech:

LBC 11279 bylo zmenšeno v místech kontaktu s návrhem tělesa dálnice D3

LBK 12598 byl upraven tak, aby procházely jeho hranice po hranicích pozemků

LBK 12598 v návrhové části byl posunut (napřímen) tak, aby procházel po obvodu navržených zastavitelných ploch.

V LBC 0040 je navržena obecní kořenová ČOV, s ohledem na konfiguraci terénu.

Životní prostředí

Životní prostředí lze charakterizovat jako dobré až velmi dobré, poloha obce vytváří předpoklady čistého ovzduší a přírodního zázemí. Vybudováním obchvatu státní silnice I.tř. se odvedla většina dopravy mimo vlastní obec, takže největší zdroj znečištění z obce zmizel.

Jediným negativním faktorem v sídle je zemědělský areál s koncentrací živočišné výroby a provozem bioplynové stanice - u kterého je vyhlášeno ochranné pásmo.

V současné době je v katastru obce asi 40 rekreačních objektů, v lokalitě Libochovná je nutné dořešení inženýrských sítí, příjezdů, likvidace odpadů, ochrany vodních ploch a porostů. Velký význam pro příměstskou rekreaci bude mít zavedení integrované příměstské dopravy z Českých Budějovic s novou zastávkou.

Vzhledem k zachování atraktivity obce je důležitá ochrana dochovaných přírodních i kulturních hodnot, daných umístěním sídla v hodnotné, harmonické krajině.

Negativní vlivy zemědělské výroby lze minimalizovat způsobem hospodaření, kapacitami chovů, ochrannou zelení, protierozními úpravami apod.

V zemědělském areálu Agroprofit s.r.o. (dříve VŠZ – ŠZP) se nachází budovy různého účelu (180 býků na výkrm, sklady, silážní sila, suška osiv, dílny, váha a kanceláře, 12 pracovníků), bioplynová stanice. V areálu severně obce jsou dojnice a odchovna telat a silážní jámy. Vzhledem k problémům s ovzduším je navrženo zrušení zemědělského využití či dožití a přestavba tohoto objektu.

Stav dopravy

Sídlo Chotýčany leží cca 10 km severovýchodně Českých Budějovic při hlavní dopravní trase spojující České Budějovice s Tábořem a Prahou. Obcí prochází trasa původní státní silnice z Lince na Prahu. Četné dopravní závady na někdejší průtahu si vynutily její přeložku, která byla vedena rovněž zastavěným územím a byla vybudována zhruba před třiceti roky. Ta ovšem odstranila pouze částečně lokální bodové dopravní závady původního průtahu a proto byla nahrazena novou trasou vedenou v trase budoucí dálnice D-3 v poloze cca 600 m jihovýchodně středu obce. Po jihozápadním okraji obce prochází železniční trať z Českých Budějovic do Prahy.

Hlavní dopravní tepnou v řešeném území je tedy silnice I/3 (Praha – České Budějovice – hraniční přechod Dolní Dvořiště), která je součástí mezinárodního silničního tahu E-55. Trasa přeložky je vedena dostatečně daleko od obytných území. Chotýčany jsou na ni napojeny křižovatkou na silnici II/146 u Lhotic vzdálené cca 2 km jižně obce, další křižovatka je za Ševětínem (vzdálená cca 7km). Trasa přeložky je budována v šířkové kategorii S 11.5/120, což představuje poloviční profil budoucí dálnice. Silnice je v současné době zatížena zhruba 7000 vozidel den-1 (podle předběžných výsledků celostátního sčítání dopravy ŘS ČR Praha z roku 1995).

Původní trasa silnice I/3 je v současné době zařazena do sítě silnic II. třídy jako II/603. Silnice II/603 je v současné době zatížena cca 1150 vozidly 24 hod.-1, což představuje vyšší průměr na síti silnic II. třídy v podmínkách jihočeského regionu.

Zásobování vodou

V minulosti byly Chotýčany zásobovány ze dvou pramenišť podzemní vody. Původní zdroj pro vodovod byly tři kopané studně, v blízkosti čerpací stanice, v území severozápadně od obce, ve vzdálenosti cca 500m od okraje zástavby Chotýčan. Celková kapacita tohoto zdroje v roce 1972 byla 0.31 l.s-1. Ze studní byla voda gravitací přiváděna do akumulace obsahu 35 m³, umístěné pod čerpací stanicí. Kvalita i kapacita tohoto zdroje byla nevyhovující. Dnes je již obec napojena na nadřazený vodovod ve správě ČEVAK.

Zásadní varianty řešení nebyly zpracovány, neboť variantní řešení nebylo požadováno. Byly zvažovány pouze různé vlivy navržených zastavitelných ploch pro bydlení, výsledné řešení je kompromisním návrhem.

Přijaté řešení umožňuje rozvoj obce ve všech pilířích trvale udržitelného rozvoje – ekologickém, ekonomickém i sociálním.

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

V daném území se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona a řešení dle 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.

Rozbor udržitelného rozvoje území podle §4 odst.1b vyhlášky č.500/2006 Sb. byl zpracován v rozsahu ORP České Budějovice a je respektován.

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

9a) Zemědělský půdní fond (ZPF)

Hlavní půdní jednotky dotčené návrhem:

29 – hnědé půdy a hnědé půdy kyselé, převážně na rulách, středně těžké až lehčí, mírně štěrkovité, většinou s dobrým vodním režimem půd.

47 – oglejené půdy na svahových hlínách se sprašovou příměsí, středně těžké, až středně štěrkovité nebo slabě kamenité, sklon k dočasnému převlhčení.

50 – hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na žulách, rulách a jiných horninách, krystalinika, zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, sklon k dočasnému převlhčení.

53 – oglejené půdy a hnědé půdy oglejené na uloženinách limnického terciéru, středně těžké s těžkou spodinou, obvykle bez štěrku, málo propustné se sklonem k zamokřování.

67 – glejové půdy depresí a rovinných celků při vodních tocích, středně těžké až velmi těžké, s nepříznivým vodním režimem, při vodních tocích závislé na hladině toku – převážně TTP.

Sledovaná oblast náleží do pěstebního typu bramborářského, subtypu ječného. Jedná se o hydrologické povodí 06 Vltava, vodoteč Kyselá voda. Část území spadá do CHOPAV Třeboňská pánev. Oblast je poměrně málo vodná, s dobrou retenční schopností a středním koeficientem odtoku. Zhruba 65% orné půdy je odvodněno systematickou drenáží, část pozemků trpí vodní erozí. Ta se projevuje na protáhlých dlouhých svazích s nepatrným sklonem. Část pozemků trpí i větrnou erozí.

Charakteristika řešeného území:

Na území obce je zemědělská půda zastoupena cca 60-ti procenty. Jedná se ornou půdu, v okrajových částech trvalé travní porosty.

Za základní mapovací a oceňovací jednotku zemědělské půdy se považuje bonitovaná půdně-ekologická jednotka (BPEJ).

Část zemědělské půdy je meliorována soustavnou trubní drenáží, odvádějící vodu do menších vodotečí.

Typický zemědělský areál se nachází v jižní části sídla Chotýčany. K obhospodařování okolních pozemků využívají zemědělci asfaltových cest a zemědělských účelových komunikací.

Bilance předpokládaného odnětí ZPF

V sídle jsou navrženy především plochy pro bydlení. Návrh nových objektů je řešen zejména v prolukách mezi samotami a v návaznosti na stávající zástavbu a komunikace. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou označeny těmito kódy:

- 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

Část ploch souvisejících s novými rodinnými domy bude převedena z orné půdy či louky na zahrady – jedná se o změnu kultury, na těchto plochách nebudou umístovány větší stavby, a proto nedojde k záborům ZPF.

Návrhem nevznikají zbytkové, obtížně obdělávatelné plochy ZPF, systém zemědělských účelových komunikací ani meliorací není narušen.

Podrobnější údaje o navrženém ovlivnění ZPF jsou v příložené tabulce.

Celkově je návrhem dotčeno pro zábor ZPF 31,51 ha zemědělské půdy (nad rámec ploch odsouhlasených v ÚPSÚ).

Z celkového záboru ZPF je určeno pro:

Funkční využití ha zastavitelné plochy

bydlení (I)	6,21
bydlení-zahrady (II)	1,66
rekreaci (III)	0
sportovní plochy (IV)	0
občanské vybavení (V)	1,41
veřejná prostranství (VI)	0,40
smíšené obytné využití (VII)	6,99
dopravní infrastrukturu (VIII)	5,19
dopravní infrastrukturu-parkoviště (IX)	9,02
výrobu a skladování (XII - XIII)	0
technickou infrastrukturu (XIV - XV)	0,63

14,21 ha ZPF vyplývá z návrhů převzatých ze ZÚR (stavba D3 včetně odpočívek), takže územním plánem je navržen nový zábor pouze 17,30 ha zemědělských ploch.

Pro realizaci biokoridoru ÚSES v krajině je navrženo 0,87 ha ploch, tyto plochy se nevyhodnocují.

Dalších 8,74 ha bylo již odsouhlaseno v návrhu ÚPSÚ. Tyto plochy většinou nejsou dodnes zastavěny, zejména z důvodu chybějící ČOV v obci.

Několik lokalit bylo s ohledem na zábor kvalitních zemědělských půd vyřazeno nebo zmenšeno (č.16). Některé lokality byly naopak rozšířeny (č.7).

V návrhu pro společné jednání bylo navrženo k záboru bez ploch dle ÚPSÚ, ploch ÚSES a ploch dle ZÚR: 26,03 ha.

Tento zábor se dále snížil po dalších jednáních na 17,30 ha, tedy o 8,73 ha.

Skutečné trvalé záборы ZPF budou ve skutečnosti o min. 50% nižší, neboť např. při výstavbě rodinných domů dochází ke změnám kultury na zahrady a sady – navrhuje se velké užitkové zahrady.

Odůvodnění předpokládaných záborů

Původní zástavba Chotýčan se orientovala zejména okolo návesního prostoru, který je v památkovém zájmu a není možné ho dále zahušťovat novými domy. Za původními usedlostmi se nachází velké stodoly a zahrady, které jsou využitelné pouze tehdy, pokud bude vybudována nová společná ZTV. Směrem k západu je proto předpoklad jen ojedinělých staveb, na větších pozemcích.

Jiná je situace na plochách východně sídla, kde se nabízejí poměrně velké plochy k soustředěné zástavbě. Jedná se o plochy směrem k budoucí dálnici D3, od které je ale třeba dodržet určitý odstup, aby nebyly chráněné objekty zasaženy nepřiměřenými negativními vlivy z provozu na dálnici. Tato lokalita je zastavitelná pouze za předpokladu vypracování územní studie, která bude řešit společné investice do dopravy a technické vybavenosti.

Část k nádraží je samostatná lokalita, která se nabízí k dostavbě podél stávajících komunikací. Podmínkou je společné odkanalizování a výstavba ČOV.

Největší rozsah ploch záboru je navržen ve III.třídě ochrany, celkem 17,46 ha, především pro rozvoj bydlení v obci, která má s ohledem na svoji polohu velký potenciál svého rozvoje (rozvoj podél D3, opora v ZÚR kraje).

Pro bydlení + smíšené obytné je v I.třídě ochrany ZPF navržen zábor 0,97 + 1,53 ha - v části severozápadně sídla Chotýčany a v části U nádraží. Jedná se o účelné urbánní využití stávajících komunikací a infrastruktury. S ohledem na velikost ploch v této chráněné třídě není možno navrhnout plošnou zástavbu jinak – jsou přiměřeně využity stávající investice.

Lokalita č.26 smíšená obytná byla s ohledem na plošný zábor ZPF zmenšena. Její využití je podmíněno zpracováním územní studie.

V I.třídě ochrany je také navržena plocha výroby a občanské vybavenosti (č. 1, 2, 15), jedná se o nové využití dožilého zemědělského areálu, jeho přestavbu a rozšíření na sousední pozemek.

9b) Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Lesy jsou jedním z nejdůležitějších zdrojů života na zemi. Povrchová plocha lesních porostů je až 25krát větší, než plocha pozemků s nízkým porostem. To má též protipovodňový vliv. Jedná se o obnovitelný zdroj, se kterým je však nutno trvale udržitelně hospodařit. Ekonomicko produkční funkce musí být v rovnováze s krajinnotvornou funkcí, ochranou půdy a vodních zdrojů, ochranou ovzduší, zachováním útočišť pro mnoho rostlin a živočichů, rekreační a odpočinkovou funkcí pro člověka apod.

Lesní porosty řešeného území spadající do hospodářského celku lesního závodu Hluboká nad Vlt., polesí Ševětín a jsou tvořeny okrajovými částmi velkých lesních ploch končících na západě Vltavou a na východě soustavou rybníků (např. Záblatský, Dvořiště). Cílová skladba dřevin je z 80% smrk, z 10% dub a z 10% lípa, buk a jedle.

Převažuje les hospodářský vysoký se zastoupením 80% smrku, 10% dubu. Rozsáhlé lesy s množstvím lesních plodů s dobrou přístupností lákají návštěvníky ve všech ročních obdobích. Morfologicky působí krajina velmi pestře. Zlepšení přístupnosti tohoto území po nové silnici I/3 podpořilo zvýšení zájmu o rekreační využití tohoto území.

V západní části území začíná velký lesní komplex Nová obora, která je nadregionálním biocentrem a jako takové krajinu nepřímou ovlivňuje. Většina původně listnatých lesů s bohatou druhovou skladbou se změnila na smrkové a borové monokultury s chudým spodním patrem a hlavně nízkou ekologickou stabilitou.

Celá východní část řešeného území patří do CHOPAV Třeboňská pánev a lesy umístěné v tomto území jsou „lesy mimo vyhlášené kategorie“ s faktorem ekologické váhy lesa 2,0.

Lesy v oblasti železniční stanice Chotýčany (rekreační oblast „Libochová“ v k.ú. Chotýčany a k.ú. Vitín) jsou zařazeny do kategorie „lesů hospodářských“ s faktorem ekologické váhy lesa 1,4 a místně jsou tyto lesy zařazeny do systému ekologické stability území. V této lokalitě bylo v minulosti postaveno cca 110 chat, z nichž řada leží na lesních pozemcích, došlo k omezení pěstební činnosti v obvyklém rozsahu (vytvořením zpevněných a zatravněných ploch, ohnišť a podobně v bezprostřední blízkosti chat). Pro příjezd k stávajícím chatám jsou využívány stávající lesní cesty.

V prostoru chatové oblasti „Libochová“ se neuvažuje s další výstavbou chat na PUPFL. Stávající chaty jsou legalizovány, plochy bez porostu jsou určeny jako rekreační.

Omezení pozemky určenými k plnění funkce lesa:

Na plochách lesa není navržen žádný objekt ani plošná zástavba, nebude navrhováno odnětí lesa.

Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa se nachází navržené lokality:

- část lokality č. 5 určené ke smíšenému obytnému využití
- část navržené plochy pro rozšíření silnice I/3 na D3 (záměr dle ZÚR).

Plochy pro stavbu dálnice D3 předpokládají možný zábor až 5,10 ha lesa. Tento zábor však bude ve skutečnosti podstatně menší. Dá se předpokládat, že lesní porost podél dálnice bude sloužit i jako protierozní a protihlukové opatření.

V ochranném pásmu lesa lze situovat funkční plochy zastavitelného území za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50-ti metrového ochranného pásma PUPFL, je nutno požádat 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.

10) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci řízení o územním plánu bylo uplatněno 10 námitek vlastníků podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem řešení s tím, že námitka č. 4 byla navrhovatelkou stažena (viz text námitek č. 5).

1. MUDr. Radim Klíma a Monika Klímová, Kijevská 24, 370 05 České Budějovice,

doručeno dne 9.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona.

Text námitek:

Námitka proti návrhu územního plánu Chotýčany v katastrálním území Chotýčany 653501.

Jako vlastníci pozemku parc.č. 2327/25 v katastrálním území Chotýčany uplatňujeme tímto námitku proti veřejně vystavenému návrhu územního plánu Chotýčany v katastrálním území Chotýčany. Pozemek parc.č. 2327/25 v katastrálním území Chotýčany v našem vlastnictví je tedy územím dotčeným touto námitkou.

Žádáme, aby pozemek parc.č. 2327/25 v katastrálním území Chotýčany byl vymezen jako navržená plocha bydlení, nikoliv jako plocha rezervy bydlení.

Odůvodnění.

O zařazení pozemku parc.č. 2327/25 v k.ú. Chotýčany do návrhových ploch bydlení žádáme z důvodu, aby zde bylo možné po vydání územního plánu Chotýčany realizovat stavbu rodinného domu, a to za předpokladu individuálního řešení odkanalizování např. formou domácí ČOV, jímky. S výstavbou rodinného domu pro trvalé bydlení uvažujeme od okamžiku, kdy jsme pozemek v r. 2010 zakoupili. V té době byl pozemek navržen jako plocha pro bydlení a nikoliv jako rezerva a to byl důvod naší koupě, protože bychom chtěli stavět v co nejkratší době. Převedení této lokality do rezervy bylo provedeno s ohledem na záběr kvalitních zemědělských půd, což se nám jeví jako neopodstatněné, protože jednak se jedná o relativně malou plochu, jednak tato plocha není využívána a ani nebude využívána k pěstování zemědělských plodin a jednak stejná kvalitní zemědělská půda je i v lokalitách, které jsou již jako plochy pro bydlení určeny.

Přílohou zasílám kopii listu vlastnického, snímek z KN.

Děkujeme předem za kladné vyhodnocení naší námitek.

Rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmět námitek zahrnuje dva rozlišné požadavky, proto je odůvodnění rozděleno také do dvou částí.

- 1) Převedení části pozemku p.č. 2327/25 v k.ú. Chotýčany z územní rezervy pro bydlení do návrhových ploch pro bydlení (I) bylo dohodnuto s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví), a to v rozsahu umožňující zástavbu podél stávající komunikace – cca do hloubky 35 metrů (*zákres dohodnutého rozsahu navržených ploch pro*

bydlení je uveden v zápisu z dohodovacího jednání ze dne 16.5.2012, který je součástí dokladové části ÚP Chotýčany).

Uvedená část pozemku je vymezena jako součást navržené plochy pro bydlení (I), a to při severojižní hloubce předmětné plochy cca 35 metrů. Stanovená hloubka plochy byla vymezena s ohledem na rozsah bezprostředně navazujícího zastavěného území obce. Současně uvedená plocha pro bydlení (I) přes stávající komunikaci navazuje na protilehlé zastavitelné území plochy občanského vybavení (V). Popsané vymezení plochy pro bydlení (I) umožní druhostranné obestavení stávající komunikace, prostřednictvím níž lze předpokládat zajištění jednak dopravního napojení předmětné plochy a současně s tím lze reálně předpokládat možnost uložení jednotlivých sítí technické infrastruktury a tedy napojení předmětné plochy, neboť 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 (*viz textové část ÚP Chotýčany – kapitola 4) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování*). Vymezení předmětné plochy pro bydlení (I) respektuje vymezenou plochu technické infrastruktury – podzemní řad (XV), označenou č. 45, v které je navrženo umístění nového dálkového vodovodního řadu od vodojemu Chotýčany směrem na Vitín.

- 2) Individuální způsob řešení odkanalizování pro jeden rodinný dům na pozemku p.č. 2327/25 v k.ú. Chotýčany byl dohodnut (*zápis z dohodovacího jednání ze dne 17.4.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) na jednání s dotčeným orgánem na úseku vodního hospodářství (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí – odd. vodního hospodářství) a je doplněno do textové části ÚP Chotýčany (*viz kap. 4), subkapitola 4g) Kanalizace a ČOV a kap. 6), subkapitola 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*). Možnost realizace individuálního způsobu odkanalizování pro předmětný pozemek je možná s ohledem na to, že nezmění koncepci rozvoje obce, nebude mít zásadní vliv na rozvoj obce stanovený v ÚP Chotýčany a zůstane zachována ochrana kvality přírodních hodnot území v širších vazbách.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

2. Ing. Pavel Chrt a Miluše Chrtová, Chotýčany 73, 373 62 Chotýčany,

doručeno dne 9.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona.

Text námítky:

Území dotčené námitkou /udané formou parcelního čísla pozemků /

Námitka proti regulaci lokality U Nádraží.

Jako součást navrhovaného územního plánu jsou také regulační podmínky urbanistické koncepce (6d). Regulační podmínky jsou stanoveny pro veškeré novostavby v území, proti čemuž vznášíme námitku. Požadavky na prostorovou regulaci by měly být stanoveny pouze pro jádro obce, kde je třeba zachovat a doplnit historický ráz. Regulace by se však neměla týkat lokality „U Nádraží“. Tato část není ucelenou obcí, ale pouze skupinou několika domů, které navíc nemají klasickou proporci a objem, jaký je v regulativu požadován. Díky tomu by měla být nově navržená plocha pro bydlení v lokalitě „U Nádraží“ vhodná nejen pro zástavbu popsanou v regulačních podmínkách, ale také například pro stavby přízemní s plochou nebo pultovou střechou. Regulační podmínky totiž zásadně předurčují koncept domu. Pokud by měl být na těchto pozemcích postaven dům odpovídající současným trendům výstavby pro individuální bydlení (přízemní, ekologicky šetrný dům s důrazem na energetickou nenáročnost) regulace tento záměr zásadně omezí, až zmaří. Žádám tedy, aby byla lokalita „U Nádraží“ oproštěna od regulačních podmínek, případně pouze rozvojová plocha 38 (především západní část parcely 2252/1 o ploše cca 1000 m², které jsem vlastníkem, viz grafická příloha 04 – situace), obzvláště pak této části regulace: „hlavní objekty

bydlení budou se sedlovou, výj. valbovou symetrickou střechou 35°-45° s tradiční krytinou, u ostatních staveb se připouští střecha min. sklonu 25°“. Současně žádám, aby bylo možné realizovat stavbu před vybudováním ČOV (viz hydrolog. posudek).

Námítka proti nutnosti zpracovat územní studii pro parcelu 2252/1.

Vzhledem k tomu, že je parcela 2252/1 v přímé návaznosti na stávající veřenou komunikaci a je možné ji napojit na uliční řad sítí, žádám, aby byla tato parcela (především její západní část ploše cca 1000 m²) vyjmuta z plochy US 7, pro kterou je uloženo zpracování územní studie.

Komentář ke grafické příloze – návrh rodinného domu na parcelu 2252/1.

Záměrem je výstavba přízemního rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Všechny obytné místnosti jsou navrženy jako bezbariérové. Cílem je šetrné využití přírodních zdrojů a nízkoenergetický standard bydlení. Kvůli tepelným ziskům jsou obytné místnosti velkorysým prosklením orientovány ke slunci. Přesah pultové střechy a okenice brání přehřívání interieru v letních měsících. Pro vnější ráz je zásadní použití ekologických a tradičních materiálů (dřevostavba s dřevěným obkladem v kombinaci s omítkou a zelná střecha).

Tento koncept by nebylo možné kvůli navrženým regulačním podmínkám zachovat.

Seznam grafický příloh:

01 – vizualizace navrženého domu, pohled východní – zákres do fotografie

02 – vizualizace navrženého domu, pohled jihozápadní – zákres do fotografie

03 - vizualizace navrženého domu, pohled jihozápadní

04 – situace navrženého domu

Hydrogeologické posouzení možnosti vsakování odpadních vod rodinného domu plánovaného v k.ú. Chotýčany na parc.č. 2252/1 z hlediska ochrany životního prostředí, zvláště podzemních vod.

Rozhodnutí o námitce

Námítce se nevyhovuje v části 1 a vyhovuje v části 2 a v části 3.

Odůvodnění:

Předmět námítky zahrnuje tři věcně odlišné požadavky, proto odůvodnění rozděleno také do tří částí.

- 1) Námítce se v části požadující vyjmutí stanovení podrobnějších podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby v kap. 6 návrhu ÚP Chotýčany nevyhovuje, a to s ohledem na text doplněný projektantem do Odůvodnění ÚP Chotýčany v souladu s požadavky zástupců obce (*zápis z jednání ze dne 19.6.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*). S přihlédnutím k poloze plochy, v níž se předmětný pozemek nachází, tj. včetně geomorfologie terénu, výškové členitosti, ale i s ohledem na skutečnost, že předmětná plocha bezprostředně přiléhá k hlavní přístupové komunikaci do lokality U nádraží a plánovaná zástavba zde bude vytvářet de facto vstupní zástavbu předmětné části obce, nelze námítce v této části vyhovět, a to pro zajištění ochrany níže popsaného jedinečného charakteru sídla. Text ÚP Chotýčany byl v souladu s tím, jak je výše popsáno, doplněn do kapitol 6) a 7) Odůvodnění následovně.

Kapitola 6) Odůvodnění ÚP Chotýčany

Na základě požadavků byly stanoveny hlavní zastavitelné plochy a regulační podmínky pro zástavbu. Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby byly stanoveny v ÚP Chotýčany, a to v souladu se zadáním a se stanovením úkolů pro tvorbu návrhu ÚP Chotýčany dle níže uvedeného.

Kapitola d) zadání - stanoví se požadavky na plošné a prostorové uspořádání území a ploch, zejména zastavitelnost a výšková hladina v rámci plochy. Při řešení návrhu plošného a prostorového uspořádání je nutno zohlednit všechny limity využití území a podmínky vyplývající z PÚR a územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, bude zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru.

V rámci řešení ÚP Chotýčany bude stanovena urbanistická koncepce s ohledem na stávající zástavbu, navrhované rozvojové záměry a krajinný ráz v řešeném území.

Členění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití - v návrhu ÚP Chotýčany bude stanoveno přípustné a nepřípustné využití území, popř. podmíněně přípustné využití nebo převažující účel využití území, a to při současném stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Kapitola f) zadání – stanoví potřebu řešení podmínek pro rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území, vyhodnocení dopadu řešení na trvale udržitelný rozvoj území, ve formě podmínek pro hospodářský rozvoj, pro soudržnost společenství obyvatel území a podmínek pro příznivé životní prostředí, respektování kulturního a architektonického dědictví a ochrany přírody.

Z hlediska architektonického a kulturního dědictví je třeba dále respektovat zejména:

- dochované zemědělské usedlosti s hodnotnými architektonickými prvky na fasádách,
- kamenné zídky, předzahrádky a další formy drobné vesnické architektury,
- návesní prostory a veřejná prostranství vytvářející neopakovatelný charakter sídla,
- harmonickou zástavbu Chotýčan,
- dálkové hodnotné pohledy,
- vymezené archeologické zóny.

Kapitola j) zadání – stanoví, že bude vymezena hranice zastavěného území a navržena hranice zastavitelných ploch a ploch přestavby. Základním principem je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla. Přitom je nutné respektovat identitu prostředí a hodnoty sídla.

Kapitola 7) Odůvodnění ÚP Chotýčany

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

- o 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.
- o Obec je součástí sídel vyznačujících se specifickou lidovou architekturou okraje Hlubockých, Třeboňských a Pšeničných blat, vymezených jako svérázný region lidové architektury.
- o Mimořádně byl dochován urbanismus obce Chotýčany, včetně podkovovité návsi, obestavěné selskými staveními, pokračující do záhumenního prostoru výraznými příčnými stodolami s tradičními střešními plochami.
- o 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.
- o 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.

Stanovují 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 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, vztažený 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.

- 2) Individuální způsob řešení odkanalizování pro jeden rodinný dům na západní části pozemku p.č. 2252/1 v k.ú. Chotýčany byl dohodnut (*zápis z dohodovacího jednání ze dne 17.4.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) na jednání s dotčeným orgánem na úseku vodního hospodářství (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí – odd. vodního hospodářství) a je doplněno do textové části ÚP Chotýčany (*viz kap. 4), subkapitola 4g) Kanalizace a ČOV a kap. 6), subkapitola 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*). Možnost realizace individuálního způsobu odkanalizování pro předmětný pozemek je možná s ohledem na to, že nezmění koncepci rozvoje obce, nebude mít zásadní vliv na rozvoj obce stanovený v ÚP Chotýčany a zůstane zachována ochrana kvality přírodních hodnot území v širších vazbách.
- 3) Západní část pozemku p.č. 2252/1 v k.ú. Chotýčany byla vyjmuta z plochy označené v ÚP Chotýčany č. 38 (US7), ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Předmětná část pozemku bezprostředně navazuje na stávající zástavbu – plochy smíšené obytné (VII) a dále pak přiléhá ke stávající komunikaci, prostřednictvím níž lze předpokládat zajištění jednak dopravního napojení předmětné plochy, ale současně s tím lze reálně předpokládat možnost uložení jednotlivých sítí technické infrastruktury a tedy i napojení předmětné části pozemku. Popsané vyjmutí předmětné části pozemku z plochy označené v ÚP Chotýčany č. 38 (US 7), ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, neznemožní napojení zbývajících částí předmětné plochy na přilehlou stávající komunikaci a pořizovatelem bylo kladně projednáno s projektantem za účasti určeného zastupitele (*zápis z jednání ze dne 19.6.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*).

Zbývajících částí plochy č. 38 (US7) bude nadále vymezena jako plocha, ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a to hlavně s ohledem na velikost územního rozsahu vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a s cílem podrobněji prověřit a prokázat místní podmínky využití a uspořádání (zejména zastavění) území v kontextu navazujícího území.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

3. **Ing. Pavel Chrt, Chotýčany 73, 373 62 Chotýčany a Mgr. Jitka Příběžská, Zlomená 309, 370 02 Čekanice,**
doručeno dne 23.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona.

Text námítky:

Námitka k územnímu plánu obce Chotýčany – lokalita U nádraží

Podle par. 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebnímu řádu (stavební zákon) v platném znění.

Jako majitelé pozemku parcely č. 2260/1 v k.ú. Chotýčany podáváme tímto námitku k Návrhu územního plánu obce Chotýčany v tom smyslu, že v tomto návrhu je parcela navržena jako plocha veřejného prostranství – parková zeleň pod označením č. 40. Žádáme tuto parcelu zahrnout do ploch pro bydlení, v prostoru mimo ochranné pásmo vedení VN.

Naše parcela přímo navazuje z jedné strany na stávající zástavbu a z její druhé strany se navrhuje nová plocha pro bydlení označena jako č. 35. Tato plocha č. 35 se skládá z parcely soukromé a parcely obecní.

K námitce uvádíme následující odůvodnění.

Není nám jasné, proč Obec neposkytne pro plochy veřejného prostranství své plochy v tomto prostoru, nýbrž hodlá na svých plochách realizovat tržby z pozemků pro bydlení a naše pozemky zatížit veřejným zájem s umístěním veřejného prostranství u našeho domu a na naší parcele. Zásadně s touto logikou rozvržení zisků a ztrát nesouhlasíme a žádáme o zařazení parcely 2260/1 do ploch pro bydlení stejným způsobem, jako jsou navrženy i parcely ostatních soukromých subjektů, např. parc.č. 2268/1.

Rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha pro bydlení (I) označená v ÚP Chotýčany č. 35 včetně celého pozemku p.č. 2260/1 v k.ú. Chotýčany mají dohromady výměru cca 11 000 m², z čehož dle § 7 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, nevyplývá povinnost vymezení souvisejících ploch veřejného prostranství. Vzhledem k tomu, že veřejným prostranstvím jsou dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, měla by tedy případně vymezená plocha veřejného prostranství mít charakter zejména parků, veřejné zeleně obecně a dalších veřejných prostranství, které svými parametry splňují požadavky výše uvedené. Účelem vymezení ploch veřejných prostranství je tedy zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla).

Vzhledem k velikosti obce a s ohledem na výše popsanou velikost plochy pro bydlení lze předmětnou část pozemku p.č. 2260/1 v k.ú. Chotýčany zahrnout do plochy pro bydlení (I). Současně i pozemek p.č. 2245/1 v k.ú. Chotýčany, který je ve vlastnictví obce Chotýčany, zůstane součástí plochy bydlení (I), neboť podmínky pro využití ploch stanovené v ÚP Chotýčany kap. 6a) umožňují v předmětné ploše bydlení realizovat v souladu se stanovenými podmínkami způsobu využití území např. veřejnou zeleň, hřiště pro děti, příp. další zařízení de facto zastávající funkci veřejného prostranství.

Pořizovatel rozšíření plochy pro bydlení (I) o celý pozemek p.č. 2260/1 v k.ú. Chotýčany kladně projednal s projektantem ÚP Chotýčany za účasti určeného zastupitele (zápis z jednání ze dne 19.6.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany).

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

4. Jana Dytrychová, Klapálkova 3131/2, Praha – Chodov 149 00, doručeno dne 23.1.2012.

Námitka označená pořadovým číslem 4 byla stažena – viz text námítky č. 5.

5. Jana Dytrychová, Klapálkova 3131/2, Praha – Chodov 149 00,
doručeno dne 23.1.2012. včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Text námítky:

Námítka k územnímu plánu obce Chotýčany – lokalitě U nádraží

Podle par. 52 odst 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

Jako majitelka pozemku parcely č. 2259/5 v k.ú. Chotýčany podávám tímto námítku k Návrhu územního plánu pro obec Chotýčany v tom smyslu, že v tomto návrhu je tato parcela plánovaná jako ploch veřejného prostranství – parková zeleň. S tímto nesouhlasím a žádám o zařazení uvedené parcely jako plochy pro bydlení.

Jako odůvodnění uvádím následující skutečnosti:

Parcela se nachází v zastavěné části obce a přímo navazuje na okolní zástavbu. Další skutečností je fakt, že pro malou rozlohu je neefektivní ji jakkoli zemědělsky využívat.

Navrhuji, aby pro plochy pro veřejné prostranství byly prioritně použity parcely obecní.

Pozn.: Současně bych chtěla zrušit námítku podanou 23.1.2012, neboť dle opravné dokumentace byla původně navrhovaná ČOV přesunutá jinam.

Rozhodnutí o námítce

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha označená v ÚP Chotýčany č. 41 nenavazuje bezprostředně na plochu bydlení a nejbližší související plocha bydlení (I) označená v ÚP Chotýčany č. 35 má výměru cca 11 000 m², z čehož dle § 7 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, nevyplývá povinnost vymezení souvisejících ploch veřejného prostranství. Vzhledem k tomu, že veřejným prostranstvím jsou dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, měla by tedy případně vymezená plocha veřejného prostranství mít charakter zejména parků, veřejné zeleně obecně, a dalších veřejných prostranství, které svými parametry splňují požadavky výše uvedené. Účelem vymezení ploch veřejných prostranství je tedy zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla).

Vzhledem k velikosti obce a s ohledem na výše popsanou velikost plochy nejbližší související plochy pro bydlení (I) lze plochu označenou v ÚP Chotýčany č. 41, která zahrnuje i pozemek p.č. 2259/5 v k.ú. Chotýčany zahrnout z části do plochy smíšené obytné (VII) a z části pak do plochy obytné – zahrady (II).

Jižní část plochy označené v ÚP Chotýčany č. 41, jejíž součástí je i část pozemku p.č. 2259/5 v k.ú. Chotýčany a není vymezena jako součást návrhu plochy dopravní infrastruktury – železnice, v ÚP Chotýčany označená č. 46, lze zahrnout do plochy smíšené obytné (VII). Podmínky pro využití této plochy umožňují realizaci mj. stavby rodinného domu, nicméně pro pozemek p.č. 2259/5 v k.ú. Chotýčany, resp. pro plochu jejíž součástí je i část pozemku p.č. 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.

Zbývající část plochy označené v ÚP Chotýčany č. 41, jejíž součástí je i severní část předmětného pozemku a je vymezena jako součást návrhu plochy dopravní infrastruktury – železnice označené v ÚP Chotýčany č. 46 ve formě překryvné funkce, lze s ohledem na skutečnost, že IV. tranzitní železniční koridor je v tomto území navržen v tunelu, vymezit jako plochu bydlení - zahrady (II) v návaznosti na plochu smíšenou obytnou (VII). V podmínkách pro využití této plochy bude pro předmětnou lokalitu zahrnující i část pozemku p.č. 2259/5 v k.ú. Chotýčany stanovena podmínka nepřípustnosti činností, pro které je nutno prokázat splnění hygienických limitů z hlediska hluku, tj. nepřekročení max. přípustné hladiny hluku.

Pořizovatel změnu způsobu využití plochy označené v ÚP Chotýčany č. 41 za podmínek, jak je výše popsáno, dohodl s příslušnými dotčenými orgány, a to na úseku dopravy (Ministerstvo dopravy, zápis z dohodovacího jednání ze dne 1.6.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany) a z hlediska ochrany veřejného zdraví (Krajská hygienická stanice Jč kraje - stanovisko k námitce ze dne 16.5.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany).

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

6. Ing. Michal Kubát, Horní 258, 373 63 Ševětín a Lucie Kubátová, Puklicova 1013/28, 370 04 České Budějovice,

doručeno dne 26.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona:

Text námítky:

Podání námítky proti návrhu územního plánu Chotýčany

Zn.: OÚP/2011/O-2455/Vá-V

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce o zahájení řízení o vydání územního plánu Chotýčany v k.ú. Chotýčany podáváme námítky dle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavebního zákona).

Námítka se týká VPS4, kterou budou dotčena naše vlastnická práva na pozemcích 1338/2, 1338/1, 1336/1, 1336/4 a 3121/3, zapsaných na LV č. 34 v k.ú. Chotýčany. Tato veřejně prospěšná stavba dle návrhu pro veřejné projednání ÚP obsahuje kanalizační sběrač se zdůvodněním odvedení splaškových vod na obecní ČOV. Záběr našich dotčených pozemků pro tuto stavbu činí cca 1000 m². Dále je navrženo dle ostatních výkresů v místě VPS4 vedení vodovodu, kanalizace a kabelového vedení VN.

Chápeme, že vydání územního plánu je pro obec Chotýčany velmi důležité a najdeme pochopení i pro nutnost vybudování VPS a VPO. Vzhledem k tomu, že však bylo pro vybudování VPS4 navrženo její umístění na našich pozemcích v místech, kde dochází k následnému zásadnímu omezení vlastnických práv v jejich plánovaném využití pro stavbu pro bydlení, žádáme o posunutí VPS4 navržené na výše uvedených pozemcích co nejvíce směrem na západ (např. na pozemek 1328/9 do stávající nepevněné komunikace, která se pro toto využití přímo nabízí, event. na další pozemky tak, aby nebyly zamýšlenou stavbou dotčeny pozemky v našem vlastnictví, které byly zakoupeny v předešlých letech výhradně s plánovaným využitím za účelem vybudování stavby pro bydlení vlastníků pozemků, kdy podmínkou jejich využití pro tento účel je právě schválení projednávaného územního plánu). Umístěním VPS4 v celé své šíři výhradně na našich pozemcích by došlo k zásadnímu omezení nás, jako vlastníků pozemků a dále i ke snížení hodnoty pozemků, které by byly touto stavbou zatíženy věcným břemenem a omezovaly by zásadně vlastníky pozemků při jejich využití.

Dalším důvodem pro posunutí plánované stavby se jeví vybudovaný dřevěný plot s podezdívkou, jenž byl vystavěn na hranicích dotčených nemovitostí a který by bylo nutné překonat. Pak také elektrická skříň u severovýchodního rohu pozemku 1338/1 a vodoměrná šachta, která se nachází u severovýchodního rohu pozemku 1328/9 a byla by tak při realizaci VPS4 z tohoto pozemku lépe přístupná pro budoucí vodovod s kanalizací.

V případě, že toto posunutí plánované VPS nebude možné, požadujeme náhradu za zabrané pozemky (vymezené po schválení ÚP jako plochy bydlení) v podobě jiných pozemků o stejné výměře vymezených také jako plochy bydlení.

Přílohy:

Doklad o vlastnických právech k dotčeným nemovitostem (veřejně přístupný z nahlizenidokn.cuzk.cz)

DKM k.ú. Chotýčany se zákresem polohopisu a nadzemních inženýrských sítí – mj. barevně vyznačené dotčené nemovitosti, výše popisovaný dřevěný plot s podezdívkou, elektrická skříň a vodoměrná šachta

Územní plán – VPS (dle návrhu projektanta) – přehled VPS4 a zakres dotčených nemovitostí

Rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V návrhu ÚP Chotýčany není návrhem trasy sítí technické infrastruktury (kanalizační sběrač, vodovod) kopírující trasu vzdušného vedení VN dotčena plocha bydlení (I), ale plocha pro bydlení – zahrady (II), jejíž podmínky pro využití jsou stanoveny dle ÚP Chotýčany a neumožňují realizaci mj. stavby rodinného domu. Další omezení stavebních činností v této ploše vyplývají z ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV.

Z usnesení Ústavního soudu ze dne 19.5.2011 (sp.zn. II. ÚS 2037/10) vyplývá, že při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem na harmonické využití území, které může mít mnoho podob a na jeho udržitelném rozvoji. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Ke stávajícímu způsobu využití dotčených pozemků musí orgány samospráv z povahy věci přihlížet, ovšem o nepřekonatelnou překážku změny poměrů nejde a s ohledem na zákonem zakotvenou soustavnost činnosti ani jít nemůže. Podle ust. § 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, řeší územní plánování funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území soustavně a komplexně. Návrh nové veřejné technické infrastruktury obecně tomuto zájmu nepochybně odpovídá a není v rozporu se zájmy obyvatel obce.

Dle ÚP Chotýčany musí být uloženy jednotlivých sítí technické infrastruktury a veškerá vedení, zejména nová a přeložky stávajících, doplňky a transformace infrastruktury podřízeny zásadě úspornosti a účelné a účinné autonomie území a přizpůsobeny poloze veřejných prostranství (*viz textová část ÚP Chotýčany – kapitola 4) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění*). Veřejné prostranství jsou dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

V rámci dohodovacího jednání, které proběhlo ve věci podané námítky ze dne 2.3.2012 (*zápis z dohodovacího jednání je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*), bylo za účasti navrhovatele dohodnuto, že západně navazující plocha bydlení – zahrady (II), jejíž součástí jsou i části pozemků p.č. 1336/1, 1336/4, 1338/1 a 1338/2 v k.ú. Chotýčany, budou spolu s plochou bydlení (I) v ÚP Chotýčany označena č. 6 součástí plochy, ve které je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování (v ÚP Chotýčany označené „US2“).

Tato podmínka zde je stanovena s ohledem na velikost územního rozsahu vymezené zastavitelné plochy pro bydlení a s cílem podrobněji prověřit a prokázat místní podmínky využití a uspořádání (zejména zastavění) území v kontextu navazujícího území. Dále pak rovněž z důvodu, že tímto lze, s ohledem na skutečnost, že územní studie řeší jednotlivé pozemky v podrobnějším měřítku než ÚP Chotýčany, mj. upřesnit trasu vedení jednotlivých sítí technické infrastruktury, a to vše při snaze o maximální zohlednění vlastnických vztahů v území a při respektování skutečnosti, že kanalizační sběrač, navržený za účelem odvedení splaškových vod na obecní ČOV, je dle ÚP Chotýčany vymezen navíc jako veřejně prospěšná stavba (VPS 4). Námitce se vyhovuje tedy způsobem, že následným zpracováním, projednáním a dohodnutím řešení v US, lze při zachování koncepce ÚP Chotýčany upřesnit směrové a výškové vedení jednotlivých sítí technické infrastruktury, a to i s ohledem na majetkoprávní vztahy v území.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

7. Milan Příbil, Chotýčany 70,

doručeno dne 26.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Text námítky:

Jako vlastník pozemku p. 1346/6 v k.ú. Chotýčany podávám námítku ke způsobu využití dle předběžného návrhu ÚP Chotýčany. Žádám, aby část pozemku (jedná se o část pod vodovodním řádem) byla navržena pro plochu bydlení – zahrada.

Rozhodnutí o námítce

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Změna způsobu využití u části pozemku p.č. 1346/6 v k.ú. Chotýčany z plochy zemědělské (XVII) na plochu bydlení – zahrady (II) bylo dohodnuto s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví), a to v rozsahu plochy zahrnující jednotlivé části pozemků nacházejících se mezi západní hranicí navržené plochy smíšené obytné (VII) – v ÚP Chotýčany označené č. 7 a stávající komunikací, tj. plochou dopravní infrastruktury – komunikace (VIII). Vyjmutí předmětné části pozemku p.č. 1346/6 v k.ú. Chotýčany z plochy zemědělské (XVII) vyplývá mj. ze skutečnosti, že tyto plochy by v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, měly být vymezeny obvykle za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, nicméně s ohledem na rozsah a umístění předmětné plochy není možné tento požadavek splnit (*zákres dohodnutého rozsahu navržených ploch pro bydlení - zahrady je součástí zápisu z dohodovacího jednání ze dne 16.5.2012, který je uložen v dokladové části ÚP Chotýčany*).

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námítce:

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

8. Josef Čertík, Chotýčany 5,

doručeno dne 26.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Text námítky:

Jako vlastník pozemku p. 2040/2 v k.ú. Chotýčany podávám námítku ke způsobu využití dle předloženého návrhu ÚP Chotýčany. Žádám, aby můj pozemek byl navržen pro smíšenou zástavbu, která umožňuje bydlení i podnikatelské činnosti.

Rozhodnutí o námítce

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 2040/2 v k.ú. Chotýčany byl v návrhu ÚP Chotýčany pro společné jednání vymezen jako součást plochy smíšené obytné označené v návrhu ÚP Chotýčany pro společné jednání č. 27. V rámci společného jednání o návrhu dle § 50 stavebního zákon uplatnily dotčené orgány na úseku dopravy (Ministerstvo dopravy) a na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (*dále jen „ZPF“*) (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví) ve svých stanoviscích požadavek na vyjmutí této plochy z řešení ÚP Chotýčany.

Ministerstvo dopravy požadovalo vyjmutí předmětné plochy na základě závěrů hlukové studie zpracované v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu dálnice D3 - stavba 0309/II Ševětín - Borek D3 (*stanovisko ze dne 14.4.2011 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*). Z uvedeného vyplývá, že nově vymezované plochy se způsobem využití připouštějícím stavby pro bydlení /rodinné domy/ by měly být navrhovány v územích, ve kterých nebude nutné prokazovat splnění hygienických limitů z hlediska hluku, resp. nebude zde nutná realizace technických opatření potřebných pro eliminaci nepříznivých vlivů z dopravy z provozu na stávající I /3 (plánované D3). Ve smyslu výše uvedeného je i závěr dohodovacího jednání pro stanovení podmínek plochy bydlení – zahrady (II) označené v ÚP Chotýčany č. 23, která se severu přes

komunikaci navazuje na předmětný pozemek a tedy má stejnou polohu vůči ploše dopravní infrastruktury – dálnice (IX). V této ploše jsou jako nepřipustné stanoveny činnosti a stavby, pro které je nutno prokázat splnění hygienických limitů z hlediska hluku, tj. nepřekročení max. přípustné hladiny hluku (*zápis z dohodovacího jednání ze dne 20.10.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*).

Změna způsobu využití pozemku p.č. 2040/2 v k.ú. Chotýčany z plochy zemědělské (XVII) na plochu smíšenou obytnou (VII) byla v souladu s § 52 odst. (3) stavebního zákona opětovně předložena ke stanovisku dotčenému orgánu na úseku dopravy. Na dohodovacím jednání dne 5.6.2012 (*zápis z jednání je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) byl ze strany výše uvedeného dotčeného orgánu vyjádřen opakovaný nesouhlas se změnou způsobu využití předmětného pozemku na plochu smíšenou obytnou, a to opět s ohledem na respektování závěrů výše popsané hlukové studie. Námitce požadující změnu způsobu využití pozemku způsobem, který by mj. umožnil činnosti a stavby, pro které je nutno prokázat splnění hygienických limitů z hlediska hluku, tj. nepřekročení max. přípustné hladiny hluku, nelze tedy s ohledem na stanovisko a výsledky dohodovacích jednání s dotčeným orgánem na úseku dopravy.

Námitka byla dále v souladu s § 52 odst. (3) stavebního zákona opětovně předložena dotčenému orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu ke stanovisku. Na dohodovacím jednání dne 16.5.2012 (*zápis z jednání je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) byl ze strany výše uvedeného dotčeného orgánu vyjádřen rovněž opakovaný nesouhlas se změnou způsobu využití předmětného pozemku na plochu smíšenou obytnou, a to zejména s ohledem na skutečnost, že v obci Chotýčany jsou plochy smíšené obytné (VII) vymezeny již v dostatečném rozsahu. Nově navržené plochy smíšené obytné (VII) jsou jako plochy přestavby vymezeny zejména v plochách stávajících proluk a v dalších plochách v rámci zastavěného území určených pro zástavbu. Dále pak jsou v ÚP Chotýčany vymezeny nové zastavitelné plochy, nicméně zejména v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Námitce není vyhověno také z důvodu, že ochrana zemědělského půdního fondu (*dále jen „ZPF“*) má být v souladu s ustanoveními zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění, vyjímaná pouze v nezbytných případech. Nezbytná nutnost záboru ZPF nebyla v tomto případě prokázána, neboť pro účely rozvoje obce (v závislosti na její předpokládaný rozvoj) je již v rámci ÚP Chotýčany vymezeno dostatečné množství rozvojových ploch zmíněného způsobu využití a nové bude možno vymezit až na základě prokázání jejich naplněnosti, a to změnou ÚP Chotýčany.

Cílem územního plánování je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. ÚP Chotýčany tedy neslouží ke zhodnocení pozemků jednotlivých vlastníků, ale k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Vzhledem k tomu a vzhledem k výše uvedenému nelze změnit způsob využití pozemku p.č. 2040/2 v k.ú. Chotýčany z plochy zemědělské (XVII) na plochu smíšenou obytnou (VII).

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

9. Stanislav a Jana Pomijovi, 373 62 Chotýčany 1,

doručeno dne 26.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Text námítky:

Námítky na veřejném projednání územního plánu obce Chotýčany

~~1) Text přeškrnutý~~

2) *Do územního plánu zohlednit místní komunikaci na pozemku 1346/2 řešenou obcí.*

3) *Změnit způsob využití 1346/2 na plochu bydlení – zahradu (II) navazuje na pozemek k zástavbě a chtěli bychom ho využít jako obytné zahrady. V této chvíli označeno jako XVII.*

4) *Přesunout možnost odkanalizování 1 RD z pozemku k.č. 1346/5 na 1346/1 před napojením na ČOV.*

5) *V rámci regulativů neomezovat tvar nemovitosti rozměry ale zastavěnou plochou.*

Námitka na veřejném projednání územního plánu obce Chotýčany stran regulativů

Věc: Regulační podmínky v textové části návrhu územního plánu ohledně definice střech nové zástavby (str. 22)

U námi vlastněného pozemku k.č. 1346/1, k.ú. Chotýčany plánujeme výstavbu rodinného domu s vysokým standardem bydlení. Jeho návrh byl zpracován před zveřejněním regulativů nového územního plánu. Vzhled domu byl formován s cílem zasáhnout co nejméně do krajiny, která hmotu domu obklopuje.

Při zachování námi navrženého sklonu střechy dům nebude z krajiny vystupovat a nevhodně jí narušovat. Tento záměr je podpořen i zatravněním střechy.

Pokud budeme postupovat podle předloženého územního plánu, tedy se sedlovou či valbovou střechou se sklonem 35°-45°, tak se z domu stane nechtěná krajinná dominanta. Toto tvrzení je zdokumentováno ve studii, kterou k této námitce přikládáme.

Příloha:

studie RD

list vlastnictví

Rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmět námítky zahrnuje čtyři rozlišné požadavky, proto je odůvodnění rozděleno také do čtyř částí.

1) Trasa komunikace v ÚP Chotýčany bude navržena podél severní hranice pozemku p.č. 1346/2 v k.ú. Chotýčany s tím, že rovněž způsob využití předmětného pozemku plochy pro bydlení – zahrady (II) stanovuje jako přípustné využití plochy související technické infrastruktury a dopravy, a tedy lze v rámci této plochy realizovat i přístupovou komunikaci k ploše technické infrastruktury (XIV), která se nachází mezi plochami v ÚP Chotýčany označených č. 7 a č. 8. Trasa komunikace podél severní hranice předmětného pozemku byla upřesněna projektovou dokumentací, zpracovanou z podnětu obce Chotýčany. Vzhledem k tomu, že uvedená trasa respektuje stávající funkční interakční prvek IP 0172, byl návrh vymezení předmětné komunikace v nové poloze dohodnut s dotčeným orgánem na úseku ochrany životního prostředí (*zápis z dohodovacího jednání ze dne 30.5.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*).

V textové části ÚP Chotýčany, kapitola 6), subkapitola 6a) jsou v podmínkách pro využití plochy bydlení – zahrady (II) doplněny podmínky prostorového uspořádání plochy označené v ÚP Chotýčany č. 8 takto: „*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)*“.

2) Změna způsobu využití u části pozemku p.č. 1346/2 v k.ú. Chotýčany z plochy zemědělské (XVII) na plochu bydlení – zahrady (II) byla dohodnuta s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví), a to v rozsahu plochy zahrnující jednotlivé části pozemků nacházejících se mezi západní hranicí navržené plochy smíšené obytné (VII) – v ÚP Chotýčany označené č. 7 a stávající komunikací, tj. plochou dopravní infrastruktury – komunikace (VIII). Vyjmutí předmětné části pozemku p.č. 1346/2 v k.ú. Chotýčany z plochy zemědělské (XVII) vyplývá mj. ze skutečnosti, že tyto plochy by v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, měly být vymezeny obvykle za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, nicméně s ohledem na rozsah a umístění předmětné plochy není možné tento požadavek splnit (*zákres dohodnutého rozsahu navržených ploch pro bydlení - zahrady je součástí zápisu z dohodovacího jednání ze dne 16.5.2012, který je uložen v dokladové části ÚP Chotýčany*).

- 3) Individuální způsob řešení odkanalizování pro jeden rodinný dům na pozemku p.č. 1346/1 v k.ú. Chotýčany byl dohodnut (*zápisy z dohodovacích jednání ze dne 29.4.2011 a 17.4.2012 jsou součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) na jednání s dotčeným orgánem na úseku vodního hospodářství (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí – odd. vodního hospodářství) a je doplněno do textové části ÚP Chotýčany (*viz kap. 4), subkapitola 4g) Kanalizace a ČOV a kap. 6), subkapitola 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*). Možnost realizace individuálního způsobu odkanalizování pro předmětný pozemek je možná s ohledem na to, že nezmění koncepci rozvoje obce, nebude mít zásadní vliv na rozvoj obce stanovený v ÚP Chotýčany a zůstane zachována ochrana kvality přírodních hodnot území v širších vazbách.
- 4) Námitce se v části požadující vyjmutí stanovení podrobnějších podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby v kap. 6 návrhu ÚP Chotýčany vyhovuje (*zápis z jednání ze dne 16.7.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*), a to mimo jiné s ohledem na polohu plochy, v níž se předmětný pozemek p.č. 1346/1 v k.ú. Chotýčany nachází, tj. při zohlednění geomorfologie terénu včetně jeho výškové členitosti a s ohledem na architektonické řešení studie rodinného domu, které je popsáno v technické zprávě Studie rodinného domu, jež byla přílohou předmětné námítky. Z popsané Studie vyplývá následující. Předmětný pozemek určený pro umístění objektu rodinného domu se nachází jednak zcela mimo prostor původní zástavby a současně na mírném svahu, který klesá směrem k západu. S ohledem na tyto skutečnosti a na to, že navržené osazení objektu rodinného domu do stávajícího prostředí je vedeno snahou o jeho citlivé zakomponování do krajiny, je dům jedním podlažím zapuštěn a tam, kde díky svahu podzemní podlaží přechází na terén, jsou zde vytvořeny zelené valy. Řešení dispozice a fasády je takové, aby krajina mohla působit bez výrazného přerušení i přes dům s tím, že na střechu byla zvolena extenzivní zeleň. Tato opatření při pohledu z východu, tedy od stávající zástavby činí dům v podstatě neviditelný a ze západu, čili z volné krajiny, tvoří pouze liniivou přízemní hmotu obklopenou zelení a ze značné části průhlednou. V souladu s tímto a se zápisem z jednání (*zápis z jednání ze dne 18.6.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) je do textové části ÚP Chotýčany (*viz kap. 6), subkapitola 6c) Regulační podmínky urbanistické kompozice*) doplněno, že se „Uvedené regulační podmínky urbanistické kompozice se pro pozemek p.č. 1346/1 v k.ú. Chotýčany nestanovují“. V souladu s tím bude pak následně v rámci příslušných správních řízení prokázáno, že navržený objekt nenaruší jedinečnost charakteru sídla, jako kulturní hodnoty, jak je požadováno v ÚP Chotýčany.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

10. Miroslav Pudil, Družstevní 190, 373 67 Borek,

doručeno dne 26.1.2012, včetně údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Text námítky:

Námitka proti návrhu územního plánu Chotýčany

Jako vlastník pozemku p.č. 3118/15 v k.ú. Chotýčany podávám tímto námitku proti územnímu plánu Chotýčany s tím, že uvedený pozemek je územím dotčeným touto námitkou.

Žádám o umožnění individuálního řešení odkanalizování např. formou jímky nebo domácí ČOV pro pozemek p.č. 3118/15 v k.ú. Chotýčany.

Odůvodnění.

Vzhledem k tomu, že v nejbližší době předpokládám výstavbu rodinného domu, žádáme o umožnění realizace individuálního způsobu odkanalizování, abychom nebyli nuceni odkládat realizaci našeho bydlení až po realizaci obecní ČOV.

Rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Individuální způsob řešení odkanalizování pro jeden rodinný dům na pozemku p.č. 3118/15 v k.ú. Chotýčany byl dohodnut (*zápis z dohodovacího jednání ze dne 17.4.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) na jednání s dotčeným orgánem na úseku vodního hospodářství (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí – odd. vodního hospodářství) a je doplněno do textové části ÚP Chotýčany (*viz kap. 4), subkapitola 4g) Kanalizace a ČOV a kap. 6), subkapitola 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*). Možnost realizace individuálního způsobu odkanalizování pro předmětný pozemek je možná s ohledem na to, že nezmění koncepci rozvoje obce, nebude mít zásadní vliv na rozvoj obce stanovený v ÚP Chotýčany a zůstane zachována ochrana kvality přírodních hodnot území v širších vazbách.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

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

11) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného vystavení a projednání návrhu ÚP Chotýčany bylo uplatněno 11 připomínek, z nichž 2 byly souhlasné.

Připomínky v zákonné lhůtě uplatnily následující fyzické a právnické osoby:

- NET4GAS, s.r.o. / doručeno 16.12.2011/
- Jihočeské muzeum v Č. Budějovicích / doručeno 22.12.2011
- Obvodní báňský úřad v Příbrami / doručeno 27.12.2012
- ČEPRO, a.s. / doručeno 25.1.2012
- České dráhy a.s. / doručeno 25.1.2012
- Krajské ředitelství policie Jč. kraje / doručeno 25.1.2012
- Obec Chotýčany, Chotýčany 20, 373 62 Chotýčany / doručeno 26.1.2012
- Viktor Toms, 373 62 Chotýčany 74 / doručeno 26.1.2012
- Magistrát města České Budějovice, odbor památkové péče / doručeno 30.1.2012
- Jihočeský vodárenský svaz / doručeno 30.1.2012
- Ing. Pavel Chrt, 373 62 Chotýčany 73 / doručeno 8.2.2012

1. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích, archeologické oddělení, Dukelská 1, 370 51 České Budějovice

Obsah připomínky - shrnutí:

Dotčené území lze označit podle citovaného zákona o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto doporučujeme jednotlivým potencionálním investorům, aby v případě zástavby nebo rekonstrukcí jednotlivých historických objektů zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

Vyhodnocení:

Na základě připomínky bylo upraveno znění textu v kap. 2a) textové části takto:

Správní území obce Chotýčany je územím s archeologickými nálezy, vzhledem k tomu je při stavební činnosti postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

2. ČEPRO, a.s., Středisko Produktovody, odd. dálkový DII, 58/2 51 Šlapanov

doručeno dne 25.1.2012 bez údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Obsah připomínky - shrnutí:

Východním okrajem řešeného území prochází katodově chráněná trasa produktovodu s jejím ochranným pásmem.

Z koordinčního výkresu vyplývá, že do ochranného pásma produktovodu zasahuje nebo trasu dálkovodu kříží v návrhu koridor dálnice D3 označený jako VPZ 4 nebo 31 A,B, parkoviště 32 a 33 resp. dálniční odpočívadla VPZ 5 a plocha technické infrastruktury (podzemní řad) VPZ 3 pro vysokotlaký plynovod a vodovod. Pro všechny tyto plochy resp. stavby a činnosti zasahující do ochranného pásma produktovodu platí omezení podle § 5 nařízení vlády č. 29/1959 Sb. a podmínky křížení s dálkovodem podle ČSN 65 0204. Z tohoto důvodu žádáme doplnit do textové části návrhu ÚP, do limitů využití území pro tyto plochy uvést, že musí respektovat ochranné pásmo produktovodu podle nařízení vlády č. 29/1959 Sb. a podle ČSN 65 0204.

V textové části návrhu ÚP dále chybí informace o existenci produktovodu, šífce jeho ochranného pásma a o konkrétních omezeních a o opatřeních, která jsou stanovena podle výše uvedeného nařízení vlády. Tento požadavek jsme uplatňovali již k návrhu zadání ÚP Chotýčany dopisem ze dne 8.10.2010 č.j.: 683/PŘ/10, (SP/395/vy/10) v bodě 2. Požadavků.

Žádáme proto znovu a trváme na doplnění textové části návrhu o výše uvedené informace.

Připomínáme, že všechny stavby a činnosti situované do ochranného pásma produktovodu musí splňovat minimální vzdálenosti od produktovodu, tak jak jsou uvedeny ve vládním nařízení č. 29/1959 Sb. a ČSN 65 0204 a musí být v rámci projekční přípravy projednány s naší společností ČEPRO, a.s., která kromě dozorové činnosti v tomto pásmu je také účastníkem územního p, stavebního a i kolaudačního řízení.

Vyhodnocení:

V kapitole 6) textové části ÚP Chotýčany, která mj. obsahuje stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v subkapitole 6b) mezi uvedenými „Limity“ pro veškeré činnosti uvedena i povinnost respektovat ochranné pásmo produktovodu.

V kapitole 4) textové části byla doplněna subkapitola 4d) Dálkovody hořlavých kapalin ve znění: *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.* Dále bylo v kapitole 3b) textové části u lokalit označených v ÚP Chotýčany č. 31 A, 31 B, 32 A, 33 a 44 do tabulky zahrnující „Soupis rozvojových lokalit v ÚP Chotýčany“ doplněn text do sloupce „Poznámka“ ve znění: *ochranné pásmo produktovodu.*

3. České dráhy a.s., generální ředitelství, odbor správy nemovitostí, odd. geodézie a územního plánu, Nábř. L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1

doručeno dne 25.1.2012 bez údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Obsah připomínky - shrnutí:

Na katastrálním území obce Chotýčany se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví Českých drah, a.s., (IČ 70994226) uvedené dle listu vlastnictví č. 212 v příslušném katastru nemovitostí.

České dráhy a.s., (IČ 7099426), jako vlastník pozemku 3118/1 v k.ú. Chotýčany, s řízením o návrhu ÚP Chotýčany souhlasí za podmínky, že:

- 1. k dotčení obvodu dráhy a ochranného pásma dráhy (OPD) se vyjádří vlastník / správce a provozovatel dráhy, kterými v obou případech je Správa železniční dopravní cesty, s.o., (IČ 70994234),*
- 2. dotčení parcely p.č. 3118/1 návrhem veřejně prospěšných staveb VPZ1, VPZ2, VPS15, VPS16 a návrhem objektu pro trvalé bydlení „lokalita u nádraží“ bude řešeno úpravou majetkoprávních vztahů jen v nezbytném rozsahu stavby,*
- 3. úhrada všech nákladů spojených s úpravou majetkoprávních vztahů hradí investor nebo nabyvatel,*
- 4. budeme přizváni ke všem předmětným jednáním a řízením a současně k tomuto účelu obdržíme veškeré s tímto související dokumenty.*

Odůvodnění:

- Dotčené nemovitosti, zejména pozemek p.č. 3118/1 v k.ú. Chotýčany, jsou určeny k funkčnímu využití jako plocha dopravní infrastruktury železniční*

- *Návrh prospěšných staveb (VPZ2, VPS15, VPS16) má známky nesouladu (střetu) se stávající stavbou koridoru konvenční železniční dopravy C-E551 Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice – Horní Dvořiště – hranice ČR (- Linz) s mezinárodní evropskou úrovní a celospolečenským republikovým významem z nadřazené Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008.*
- *Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění.*
- *Vyjádření z hlediska dotčení OPD přísluší vlastníku/správci dráhy a provozovateli dráhy, kterým je Správa železniční dopravní cesty, s.o., - IČ 70994234.*
- *Vzhledem k negativním vlivům způsobeným provozem železniční dopravy nedoporučujeme situovat do OPD (ani její blízkosti) plochy bydlení, ani rekreace a sportu. V případech funkčního využití ploch smíšených doporučujeme situování obytné výstavby v odsazení zaručujícím nepřekročení hodnot hygienických limitů hluku ze stávající i výhledové železniční dopravy.*
- *Upozorňujeme, že veškerá opatření potřebná pro snížení hluku v obytných prostorách na úroveň odpovídající hlukovým limitům hradí stavebník.*

Vyhodnocení:

Správa železniční dopravní cesty s.o. k návrhu ÚP Chotýčany nezaslala samostatně vyjádření. Změna způsobu využití u pozemku p.č. 3118/15 v k.ú. Chotýčany, který byl oddělen z pozemku p.č. 3118/1 v k.ú. Chotýčany, a to za účelem prodeje fyzické osobě, byla z podnětu obce Chotýčany a v souladu s vyjádřením Správy železniční dopravní cesty s.o. dohodnuta v rámci dohodovacích jednání po společném jednání o návrhu ÚP Chotýčany s dotčeným orgánem na úseku dopravy (Ministerstvo dopravy, *zápis ze dne 20.10.2011 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) a s dotčeným orgánem z hlediska ochrany veřejného zdraví (Krajská hygienická stanice Jč kraje, *zápis ze dne 9.11.2011 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*).

Veřejně prospěšné stavby VPS15 a VPS16 jsou vymezeny mimo plochu dopravní infrastruktury – železnice (XI) ve formě překryvné funkce označenou v ÚP Chotýčany č. 46, a tedy mimo veřejně prospěšnou stavbu VPZ1. Křížení veřejně prospěšných staveb VPZ1 a VPZ2 vyplývá ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (*dále jen „ZÚR“*), které byly vydány dne 13.9.2011 Zastupitelstvem Jihočeského kraje a nabyly účinnosti dne 7.11.2011. V souladu s § 54 odst. (2) nelze vydat ÚP Chotýčany v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. se ZÚR. Podrobné podmínky technického řešení předmětného křížení bude řešeno v příslušných správních řízeních na podkladě projektových dokumentací.

Pořizovatel změnu způsobu využití plochy označené v ÚP Chotýčany č. 41 dohodl za podmínek, jak je v rozhodnutí o námitkách č. 5, s příslušnými dotčenými orgány, a to na úseku dopravy (Ministerstvo dopravy, *zápis z dohodovacího jednání ze dne 1.6.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*) a z hlediska ochrany veřejného zdraví (Krajská hygienická stanice Jč kraje - *stanovisko k námitce ze dne 16.5.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany*).

Ostatní připomínky (*povinnosti přizvání na jednání, uložení povinnosti úhrady nákladů na protihluková opatření*) nelze stanovit v rámci ÚP Chotýčany, neboť jsou formálně i věcně nad rámec obsahu ÚP Chotýčany, který je stanoven přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

4. Krajské ředitelství policie Jihočeské kraje, odbor správy majetku, Lannova 193/23, 370 74 České Budějovice

doručeno dne 25.1.2012 bez údajů požadovaných dle § 52 odst. (2) stavebního zákona

Obsah připomínky - shrnutí:

Po zhlédnutí konceptu řešení ÚP na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování nemáme zásadní připomínky.

V návrhu ÚP Chotýčany požadujeme respektovat objekty v příslušnosti hospodaření Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje, které se v dané lokalitě nacházejí a to je v tomto případě stožár na pozemku p.č. 1791/2 k.ú. Chotýčany. Pozemek parc.č. 1791/2, na kterém je stožár postaven je v návrhu územního plánu označen šedivou barvou – tedy jako plochy technické infrastruktury s číselným označením XIV. Požadujeme, aby v textové části územního plánu bylo v položce XIV – Plochy technické infrastruktury konkrétně uvedeno slovo stožár jako stavba zde přípustná.

K otázce stožáru sdělujeme, že Krajské ředitelství provozuje ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb. radiokomunikační sítě (dále v připomínce uvedena tabulka s parametry jednotlivých sítí). Antény těchto spojů jsou instalovány na kovovém stožáru ve výšce 27 metrů a pracují v nepřetržitém provozu.

Jsme povinni upozornit na skutečnost, že dle zákona č. 127/2005 Sb. „Za rušení provozu elektrotechnických komunikačních zařízení a sítí, ... se považuje i rušení způsobené elektromagnetickým stíněním nebo odrazy elektromagnetických vln stavbami ...“

Dále je nutno sdělit, že v takovéto těsné blízkosti nemůžeme garantovat to, že v případě realizace bytového nebo jiného domu u něj nedojde (vlivem EM záření vysílačů umístěných v našem objektu) k rušení příjmu některých zařízení pracujících na principu příjmu signálů šířených vzduchem (např. TV, rádio, internet).

Vyhodnocení:

V textové části ÚP Chotýčany, kapitole 6), subkapitole 6a) je v podmínkách pro využití plochy technické infrastruktury (XIV) doplněn jako přípustná stavba: stožár.

5. Obec Chotýčany, Chotýčany 20, 373 62 Chotýčany

Text připomínky:

1. respektovat návrh nových tras komunikací dle zákresů na obr.č. 1 a č. 2
2. v souladu se žádostí vlastníků zahrnout pozemky p.č. 1319/3 a 1328/4 v k.ú. Chotýčany do plochy bydlení – zahrady, čímž bude akceptován stávající způsob využití (rekreační využití zahrady) a možnost individuálního řešení odkanalizování pro část pozemku p.č. 2040/56 v k.ú. Chotýčany (západní část), která tvoří de facto proluku zastavěného území obce.

Vyhodnocení:

- 1) Trasa komunikace v ÚP Chotýčany bude navržena podél severní hranice pozemku p.č. 1346/2 v k.ú. Chotýčany s tím, že rovněž způsob využití předmětného pozemku plochy pro bydlení – zahrady (II) stanovuje jako přípustné využití plochy související technické infrastruktury a dopravy, a tedy lze v rámci této plochy realizovat i přístupovou komunikaci k ploše technické infrastruktury (XIV), která se nachází mezi plochami v ÚP Chotýčany označených č. 7 a č. 8. Trasa komunikace podél severní hranice předmětného pozemku byla upřesněna projektovou dokumentací, zpracovanou z podnětu obce Chotýčany. Vzhledem k tomu, že uvedená trasa respektuje stávající funkční interakční prvek IP 0172, byl návrh vymezení předmětné komunikace v nové poloze dohodnut s dotčeným orgánem na úseku ochrany životního prostředí (zápis z dohodovacího jednání ze dne 30.5.2012 je součástí dokladové části ÚP Chotýčany).

V textové části ÚP Chotýčany, kapitola 6), subkapitola 6a) jsou v podmínkách pro využití plochy bydlení – zahrady (II) doplněny podmínky prostorového uspořádání plochy označené v ÚP Chotýčany č. 8 takto: „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).

Trasa v jižní části obce Chotýčany bude respektovat proběhlého účelného oddělení pozemků pro zajištění budoucí možnosti realizace komunikace.

- 2) Změna způsobu využití pozemků p.č. 1319/3, 1328/4 a 1319/6 v k.ú. Chotýčany z plochy zemědělské (XVII) na plochu bydlení – zahrady (II) byla dohodnuta s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví), a to v rozsahu plochy zahrnující předmětné pozemky nacházejících podél západní hranice stávající komunikace, tj. plochou dopravní infrastruktury – komunikace (VIII). Změna způsobu využití respektuje stávající stav užívání předmětných pozemků a vyjmutí předmětných pozemků z plochy zemědělské (XVII) je v souladu i s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, neboť plochy zemědělské (XVII) by měly být vymezeny obvykle za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. S ohledem na rozsah a umístění předmětné plochy není možné tento požadavek splnit (*zákres dohodnutého rozsahu navržených ploch pro bydlení - zahrady je součástí zápisu z dohodovacího jednání ze dne 16.5.2012, který je uložen v dokladové části ÚP Chotýčany*).

Individuální způsob řešení odkanalizování pro jeden rodinný dům na západní části pozemku p.č. 2040/565 v k.ú. Chotýčany, který je de facto prolukou mezi stávající zástavbou, byl dohodnut (*zápis z dohodovacího jednání ze dne 17.4.2012 je součástí dokladové části ÚP*) na jednání s dotčeným orgánem na úseku vodního hospodářství (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí – odd. vodního hospodářství) a je doplněno do textové části ÚP Chotýčany (*viz kap. 4), subkapitola 4g) Kanalizace a ČOV a kap. 6), subkapitola 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*). Možnost realizace individuálního způsobu odkanalizování pro předmětný pozemek je možná s ohledem na to, že nezmění koncepci rozvoje obce, nebude mít zásadní vliv na rozvoj obce stanovený v ÚP a zůstane zachována ochrana kvality přírodních hodnot území v širších vazbách.

6. Viktor Toms, 373 62 Chotýčany 74,

Obsah připomínky - shrnutí:

- a) *požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ... Železniční koridor – uvažovat při sestavování ÚP vlivem změn vyplývajících ze změny trasy železnice*
- b) *Požadavky na rozvoj území obce – dálnice D3 – prověřit nutnost změny nadjezdu do km 124,0 a napojení výjezdů z odpočívadla k obci*
Rozvoj ploch pro aktivní odpočinek v areálu obce – veřejné kluziště
- c) *Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)*
Urbanistická koncepce
v rámci koncepce začlenit pohledově úpravou fasády novou budovu Bioplynu při vjezdu do obce a nedokončenou úpravu skládky zeminy ze stavby
Zpracovat s občany a organizacemi postup úprav stavu objektů čp. 13, 19, 22, 35, 89
Koncepce uspořádání krajiny – protierozní opatření –
Rekultivace výrazné erozní rýhy okolo chaty Litvan – žel. Propust km 15,2 a dále na katastr obce Dobřejovice – hrázky, mokřady
Opatření k zamezení eroze půdy na polích – Strouhy, Holubčí, U Bezpalice aj.
- d) *Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*
1. *dopravní infrastruktura –*
prodloužení MHD v souvislosti s plánovanou výstavbou obce i dalších obcí na trase Borek – Ševětín i v návaznosti na plánované zrušení železniční dopravy v rámci IV. koridoru
úprava cesty ves – les Bezpalec (poškozena při rekonstrukci produktovodu) v rámci zřízení turistické a informační trasy

v areálu obce chybí základní chodníkové trasy – POV bod 6 (Program obnovy vesnice) – od hřiště – ulice Budějovická náves – přechod přes silnici – cesta k autobusové zastávce – pokračování ulicemi Lhotecká a Kolenská

2. technická infrastruktura –

vodovod – rekonstrukce původního litinového vodovodního řádu z roku 1964 včetně staré vodárny a tří vrtů na pozemcích pod tratí

kanalizace – návrh – v návrhu je psáno „postupná rekonstrukce“ – nejedná se o rekonstrukci neboť žádná kanalizace vlastně není – odpady tečou kam tečou hlavně z kopce dolů – nutné provést komplexní realizaci odkanalizování celého areálu obce

el. vedení – v areálu obce odstranit prvky rušící architekturu – nástřešáky na domech čp. 74-40-1-18-19 z důvodu zachování ucelené linie původního vzhledu chalup mezi čp. 39-17 a dále vzhledově zajímavém štítě čp. 13 na návsi

POV bod 8 – výměna kovového transformátoru zděným, odstranění vzdušného vedení u budov vesnické architektury

vytápění – pro současnou i plánovanou výstavbu zajistit ekologické vytápění ze zdroje Bioplynu s rozvodem v areálu obce

e) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

1. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot a ochrana přírody –

POV bod 7 – generel obnovy obecních lesů s výsadbou určenou skladbou dřevin i s obnovou biokoridorů – remízků a mezí k zamezení eroze

2. Ochrana a rozvoj kulturních hodnot a architektonického dědictví –

v rámci programu zachování kulturního dědictví provést obnovu menších objektů v obci – křížky, přístup do vchodu kaple

Návrh úpravy půdních prostor Obecního úřadu pro zřízení archivu a depozitáře památek obce s odpovídajícím vybavením

3. Ochrana a rozvoj civilizačních hodnot, podmínky pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území – zviditelnění a propagace obce -

POV bod 9 – výstavba rozhledny na nejvyšším bodě katastru „Čihadlo“ s provedení úpravy celého území (radioklub, stožár Polici aj.) v rámci Infostezky se zastavením – náves, památkové objekty, přírodní zajímavosti

Vypsát soutěž na vytvoření „Symbolů“ obce (v místech socialistických tradic na okrajích obce) s využitím historických podkladů pro znak a praporek obce

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace –

Asanace – zajistit vytvoření skládky bioodpadu – tráva, listí, větve – v areálu obce se současnou likvidací menších nepovolených skládek

Zpracovat program úpravy rybníka Šebesták – POV bod 10 – odtěžení erozní zeminy s úpravou dna pro obnovení koupaliště, úprava části cesty

g) Požadavky na ochranu veřejného zdraví – hluk:

Dle hlukové studie zamezit šíření hluku z dálnice do prostoru jižní části obce vhodnou výsadbou zeleně neb jinou navrženou úpravou

Vyhodnocení:

a) ÚP Chotýčany je zpracován v souladu s PÚR a ZÚR (viz kap. 2 Odůvodnění ÚP Chotýčany).

b) V souladu s kap. 2 Odůvodnění ÚP Chotýčany bylo v rámci společného jednání o návrhu ÚP s dotčeným orgánem na úseku dopravy (Ministerstvo dopravy) dohodnuto vymezení plochy pro stavbu dálnice D3 tak, aby vycházela a respektovala projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí na dálnici D3, a to včetně mimoúrovňových křižovatek a ostatních staveb souvisejících s výstavbou.

Rozvoj ploch pro aktivní odpočinek v areálu obce včetně např. veřejného kluziště je umožněn v rámci plochy veřejných prostranství – parková zeleň (VI), jejíž podmínky pro využití připouští mj. stavby pro sport a volný čas.

- c) V kapitole 5) textové části, subkapitole 5d) Vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi a v kapitole 6) textové části, subkapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (XVI, XVII, XVIII – XIX) doplněn text ve smyslu následujícího: *V jednotlivých způsobech využití ploch XVI – XIX 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.*
Rekultivace je možné řešit v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- d) Návrh pěších a turistických cest je součástí grafické části ÚP Chotýčany (I/2, I/3 a II/1). Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou nadbytečné, neboť ÚP Chotýčany v kapitole 4) textové části řeší koncepci veřejné infrastruktury.
Ostatní připomínky (*řešení návrhu fasád a úprav jednotlivých objektů, cest včetně vymezení příp. chodníků, prodloužení MHD, aj.*) včetně uvedených bodů z programu obnovy vesnice (*generel obnovy obecních lesů*) nelze uložit či stanovit v rámci ÚP Chotýčany, neboť jsou formálně i věcně nad rámec obsahu ÚP Chotýčany, který je stanoven přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
ÚP Chotýčany však stanovením podmínek využití ploch s rozdílným využitím vytváří podmínky pro realizaci staveb ve smyslu některých z připomínek (*např. výstavba rozhledny, skládka bioodpadu*).

7. Magistrát města České Budějovice, odbor památkové péče, nám. Př. Otakara II č. 1,2, 370 92 České Budějovice

Obsah připomínky - shrnutí:

V návrhu územního plánu se nachází nemovité kulturní památky, zapsané v ÚSKP:

- kaplička sv. Jana Nepomuckého č.r. 37862/3-170
- venkovská usedlost č.p. 5, č.r. 37266/3-167
- zájezdní hostinec č.p. 17, č.r. 17093/3-169
- venkovská usedlost č.p. 22, č.r. 34611/3-168

Uvedené kulturní památky musí být zachovány

Vyhodnocení:

Připomínka nadbytečná z důvodu, že uvedené nemovité kulturní památky byly uvedeny v subkapitole 2a) textové části ÚP Chotýčany a současně vyznačeny v koordinačním výkresu ÚP Chotýčany (II/1) spolu s dalšími významnými objekty.

Pro přehlednost jsou v koordinačním výkrese uvedeny samostatným typem značky, tzn. v legendě koordinačního výkresu je uvedeno zvlášť způsob označení nemovitých kulturních památek a zvlášť ostatní významných objektů.

8. Jihočeský vodárenský svaz, S.K. Neumanna 19, 370 01 České Budějovice

Obsah připomínky - shrnutí:

V k.ú. Chotýčany se nacházejí sítě a zařízení v majetku a správě Jihočeského vodárenského svazu.

Jedná se o:

- 1) *Vodovod z oceli průměr 1020/10 mm VDH Hosín II – VDJ Chotýčany. Vodovod je aktivně katodicky chráněn.*
- 2) *Vodovod z oceli průměr 1020/10 mm VDJ Chotýčany – RŠ Veselí na Lužnicí. Vodovod je aktivně katodicky chráněn.*
- 3) *Vodovod z oceli průměr 219/6 mm VDJ Chotýčany – Dobřejevice, VDJ pro spalovnu. Vodovod je aktivně katodicky chráněn.*
- 4) *Vodojem Chotýčany*
- 5) *Odpad DN 800 mm z vodojemu Chotýčany v délce 474 m.*

V koordinálním výkresu není zakreslen odpad Dn 800 mm z VDJ Chotýčany – požadujeme jeho dokreslení. K vyjádření přikládáme situaci s orientačním zákresem opadu.

Z důvodu běžné údržby našich zařízení, případně z důvodu opravy možné poruchy na vodovodech požadujeme zachovat možnost příjezdu ke stávajícímu vodojemu Chotýčany i možnost příjezdů ke stávajícím – výše uvedeným vodovodům.

Vyhodnocení:

V koordinálním výkresu byla doplněna stávající kanalizace – odpad z VDJ Chotýčany.

V textové části ÚP Chotýčany, kapitola 6), subkapitola 6a) doplnit stanovené podmínky pro využití plochy bydlení – zahrady (II) takto: 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).*“

Ostatní připomínky nelze řešit v rámci ÚP Chotýčany, neboť jsou formálně i věcně nad rámec obsahu ÚP Chotýčany, který stanoven přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

9. Ing. Pavel Chrt, 373 62 Chotýčany 73,

Text připomínky:

Námitka k ÚP Chotýčany

Námitka se týká řešení kanalizace v lokalitě U nádraží.

V příloze č. 2 – Územní plán hlavní se uvažuje vybudovat dvě větve kanalizace a ČOV.

V příloze č. 4 – Veřejně prospěšné stavby a také v příloze č. 1 – Návrh pro veřejné projednání ÚP (textová část) je pouze jedna větev kanalizace ve stavbě označené jako VPS15 – rozšíření místní komunikace, vodovod a kanalizace. Tato VPS15 bude sloužit zejména pro nové plochy bydlení, které jsou svým rozsahem minoritní viz plocha č. 35 a 39.

Není však nijak řešena kanalizační větev, resp. byla opomenuta z Přílohy č. 2 větev, která řeší odstranění stavu s neexistující kanalizací stávajících RD v části Chotýčany nádraží a části Vitín včetně připojení nové plochy pro bydlení č. 38, která je svojí plochou pro rozvoj lokality zásadní. Stávající zástavba lokality postavená v předválečných létech nemá řešeno čištění odpadních vod na standardu dnešních zákonných nároků a tato otázka by měla být v ÚP řešena.

Trasa větve VPS15 jde po horní části lokality a není možné do ní kanalizaci ze stávající zástavby a také značné části nové zástavby z plochy č. 38 napojit.

Žádám tedy o zkoordinování dokumentů a doplnění kanalizace zejména pro stávající zástavbu do složek ÚP, ze kterých vypadla.

Vyhodnocení:

Uvedené požadavky byly formulovány jako námitka, nicméně pořizovatel na základě vlastního věcného obsahu vyhodnotil, že se jedná o připomínku.

Připomínka je nadbytečná, neboť v severní části lokality U nádraží je navržena kanalizace a v subkapitole týkající se Kanalizace a ČOV je popsáno, že na navrženou ČOV lze s přečerpáním napojit i stávající zástavbu, nicméně severní větev není v ÚP Chotýčany vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Dle ÚP Chotýčany musí být uloženy jednotlivých sítí technické infrastruktury a veškerá vedení, zejména nová a přeložky stávajících, doplňky a transformace infrastruktury podřízeny zásadě úspornosti a účelné a účinné autonomie území a přizpůsobeny poloze veřejných prostranství (*viz textové část ÚP Chotýčany – kapitola 4) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování*). Veřejné prostranství jsou dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

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

1. Dokumentace odůvodnění ÚP Chotýčany obsahuje v originálním vyhotovení 34 listů A4 textové části (strana 24 až 58 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění územního plánu je nedílnou součástí tohoto opatření obecně povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem tři výkresy:

výkres č. II/1 - Koordinační výkres	1 : 5 000
výkres č. II/2 - Výkres širších vztahů	1 : 25 000
výkres č. II/3 - Výkres záborů půdního fondu	1 : 5 000.

POUČENÍ :

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

UPOZORNĚNÍ:

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

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

Bc. Luděk Vojta

starosta obce

v.r.

Josef Kuneš

místostarosta

v.r.