

# ZMĚNA Č. 2 ÚP CHOTOVINY

## Odůvodnění

### **Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Chotoviny

datum nabytí účinnosti ÚP: \_\_\_\_\_

Pořizovatel: Městský úřad Tábor, odbor rozvoje

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Křemen, vedoucí odboru rozvoje

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu, Ing. arch. Jakub Medek

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Dagmar Buzu

květen 2026

## OBSAH

a)	Postup při pořízení a zpracování změny č. 3a územního plánu.....	3
b)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky tohoto zákona.....	3
c)	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	4
d)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	4
e)	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	6
f)	Informace o výsledku vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	15
g)	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	15
h)	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	15
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst. 3 .....	15
j)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	16
k)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
l)	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....	17
m)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	17
n)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	21
o)	Posouzení souladu změny s jednotným standardem .....	21

### **a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 2 územního plánu**

Rada obce Chotoviny na svém zasedání dne 1. 8. 2024, usnesením č. 1335/2024 určila pořizovatelem Změny č. 2 územního plánu Chotoviny odbor rozvoje MěÚ Tábor, jako příslušný úřad územního plánování. Dne 14. 8. 2024 obec předala pořizovateli podněty na změny územního plánu k posouzení. Odbor rozvoje posoudil a vyhodnotil tyto podněty v souladu s § 110 stavebního zákona a vyzval některé žadatele o doplnění žádostí ve lhůtě 30 dní od jeho obdržení.

30. 10. 2024 pořizovatel zaslal posouzení podnětů na Obec Chotoviny.

18. 12. 2024 Obec Chotoviny zaslala pořizovateli stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k obsahu návrhu změny č. 2 se závěrem, že není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a obsah změny nemůže mít vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Pořizovatel zpracoval návrh zadání změny č. 2 a 6. 1. 2025 předložil návrh zadání společně se stanoviskem Krajského úřadu JčK, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví zastupitelstvu obce ke schválení.

Zastupitelstvo obce Chotoviny na svém zasedání dne 27. 3. 2025 rozhodlo o pořízení změny č. 2 územního plánu, schválilo návrh zadání změny, sloučení společného a veřejného projednání a financování změny z rozpočtu obce. Určeným zastupitelem spolupracujícím s pořizovatelem při tvorbě a pořizování změny územního plánu byl zvolen místostarosta obce p. Jan Jordák.

Dne 31. 3. 2025 pořizovatel obdržel schválené zadání. Zadání bylo zveřejněno v Národním geoportálu územního plánování 10. 4. 2025 (z důvodu nefunkční evidence ÚP v NGUP, nebyl dodržen termín daný stavebním zákonem - zveřejnění do 7 dnů od jeho obdržení).

10. 2. 2026 pořizovatel obdržel od obce oznámení o zpracovateli změny. Schválené zadání bylo předáno projektantovi územně plánovací dokumentace – Ing. arch. Dagmar Buzu, dne 11. 2. 2026.

Dne 8. 6. 2026 pořizovatel obdržel návrh změny územního plánu k veřejnému a společnému projednání. Dokumentace byla vyhodnocena z hlediska úplnosti, souladu se zadáním, souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, souladu s požadavky stavebního zákona a navazující vyhláškou. Kladné vyhodnocení pořizovatele bylo vydáno 10. 6. 2026.

### **b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky tohoto zákona**

Změna č. 2 územního plánu Chotoviny je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna č. 2 územního plánu Chotoviny je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví vzhledem ke skutečnosti, že již platný ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a změna č. 2 nemění koncepci platného územního plánu. Změna nově vymezuje zastavěné území a navrhuje několik rozvojových ploch k zástavbě, které se nachází uvnitř správního území obce a nemají vliv na sousední obce.

### **c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 2 Územního plánu Chotoviny je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

### **d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

#### **Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje**

ÚP Chotoviny a taktéž změna č. 2 jsou v souladu s obecnými zásadami PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023) a č. 7 /2024) a změn č. 9 (2025) a č. 8 (2025) a vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů. Řešené území se nachází v rozvojové ose OS6 – Praha – Benešov – Tábor - České Budějovice -hranice ČR Rakousko (-Linz), kde jsou zahrnuty obce s výraznou vazbou na významné dopravní cesty - dálnici D3, silnici I/3 a IV. TŽK, které změna č. 2 respektuje. Koridor SD3: úseky Praha – Tábor – Dolní Třebonín – Kaplice – Dolní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (- Linz). Úsek dálnice D3 je ve správním území obce již zrealizován a v ÚP zakreslen jako stávající stav. Koridor ZD10: – Trať úsek Praha – Benešov - Veselí n/L- České Budějovice- Horní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (IV. TŽK). Úsek IV. tranzitního železničního koridoru je ve správním území obce již zrealizován a v územním plánu zakreslen jako stávající stav.

Správním územím prochází koridor E 27 – jednoduchá vedení 400kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín–Sokolnice, a dále dvojité vedení v úseku Milín–elektrárna Orlik a související rozšíření el. stanic - koridor E 27 je zpracován do návrhu změny č. 2.

Změna č. 2 respektuje skutečnost, že se správní územní obce nachází ve specifických oblastech republikového významu SOB9, SOB10 a SOB11.

Územní plán umožňuje obnovu vodních toků a ploch v krajině, obnovu účelových komunikací, která by vedly k opětovnému vzniku mezí a tím i k zadržení vody v krajině a tím byly plněny úkoly pro obce vyplývající z polohy v **SOB9** - specifické oblasti republikového významu, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Správní území obce je nově součástí také specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Bylo prověřeno vymezení vhodných ploch pro výrobu obnovitelných zdrojů energie. Vzhledem k hodnotám krajiny nebyla žádné konkrétní plochy pro výrobu obnovitelných zdrojů energie navrženy, ale nebyly ani vyloučeny.

**Soulad s Územním rozvojovým plánem:** - Územní rozvojový plán byl schválen vládou ČR dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Z tohoto důvodu nebyl soulad se návrhem ÚP posuzován.

#### **Soulad změny územního plánu s ÚPD vydanou krajem**

Návrh změny územního plánu je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje - úplného znění zásad územního rozvoje po 4b. aktualizaci ZÚR JČK, která nabyla účinnosti dne 9. 10. 2025.

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti NOB2 Tábořsko, která je zpřesněním rozvojové osy OS6 vymezené v PÚR. Platný ÚP respektuje kapacitní dopravní

Z tohoto vymezení vyplývající pro obec požadavky na napojení oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, dálnici D3, IV. tranzitní železniční koridor a na silnici I/19 ÚP i změna č. 2 respektují. Návrhem ploch pro bydlení podporují rozvoj obytných a sociálních funkcí.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) na území obce vymezují prvky územního systému ekologické stability – regionální biocentrum RBC.245 Doubí, a regionální biokoridor RBK.32 Doubí - Hutecký les. Prvky ÚSES jsou akceptovány.

IV. tranzitní železniční koridor – úsek hranice se SČK-Tábor (nádraží), je již zrealizován a zakreslen jako stav. Koridor technické infrastruktury V204,V207 – přestavba vedení na 400 kV je do návrhu změny ÚP zapracován - do hlavního výkresu ( CNZ.2) a do výkresu VPS jako veřejně prospěšná stavba (VT.6).

Z pohledu základních krajinných typů se správní území obce nachází převážně v Krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, k.ú. Beranova Lhota a k.ú. Řevnov jsou součástí krajiny lesoplní. Platný ÚP i změna č. 2 toto respektuje.

Z výše uvedeného vyplývá, že předmětná změna ÚP **není v rozporu s platnými ZÚR Jihočeského kraje.**

Změna územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Správní území obce Chotoviny je z pohledu ÚSK JČK zařazeno převážně do krajinné oblasti č. 26 – krajinná oblast Tábořsko – Soběslavská, nepatrně do č. 24- krajinná oblast Milevská na SZ Dále ÚSK JČK člení území kraje do typologických krajinných jednotek. Změna č. 2 ÚP Chotoviny se zabývá převedením územního plánu do jednotného standardu mírným nárůstem rozvojových ploch a tak budou typologické jednotky (č. 12 - mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 - mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 14 - mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina, č.15 - mírně zvlněná až kopcovitá lesní krajina, č. 16 – výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 – výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina,) i nadále respektovány. Změna nebude mít dopad na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny respektuje, a to zejména v oblasti rozvoje sídla.

### **Využívání území z hlediska širších vztahů**

Změna je z hlediska širších územních vztahů v souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Návaznost veřejné infrastruktury a ÚSES na sousední obce je zajištěna. Obec Chotoviny se nachází cca 13 km od okresního města Tábora. Má přímý sjezd na dálnici, železniční stanici. Vzhledem ke své velikosti zabezpečuje základní občanskou vybavenost. Z těchto důvodů je v obci dlouhodobě velký zájem o bydlení, ale též o podnikání.

## e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Schváleným obsahem změny č. 2 ÚP Chotoviny bylo převedení ÚP do jednotného standardu, vymezení aktuálního zastavěného území, revize a aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití a prověření níže uvedených požadavků na změnu územního plánu.

Platný ÚP byl převeden do jednotného standardu, bylo upraveno značení ploch včetně ploch ÚSES. Bylo aktualizováno zastavěné území. Od změny č. 1, která nabyla účinnosti dne 14. 10. 2021 bylo zastavěno a vneseno do KN 5 lokalit o celkové výměře cca 1 ha. Fakticky zastavěno je však více pozemků o celkové rozloze 2,28 ha, stavby však nejsou zaneseny v KN a proto nemohly být pozemky označeny jako zastavěné. Byly použity aktuální limity v území z ÚAP (ochranná pásma komunikací, stávající inženýrské sítě, zakreslena linie vzdálenosti 30 m od hranice lesa (dříve 50 m). Tato změna limitů se odrazila i v textové části a to v kapitole 3. „Urbanistická koncepce“ v tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ a v kapitole 7. „Vymezení veřejně prospěšných staveb...“

V souvislosti s aktualizací ZUR Byl zkontrolován soulad grafické a textové části i v USES. LBK 38 a IP 60 (10m) nejsou v grafické části, z tohoto důvodu byly vyjmuty i v textové části. (mezi LBK.37 a LBK.39 je LBC.15, IP o délce 10 m je graficky v měřítku 1: 5000 téměř nezobrazitelný)

Plochy přestavby byly přejmenovány na transformační plochy.

Architektonické a urbanistické hodnoty byly zakresleny i do hlavního výkresu, neboť byly navrženy.

Byl upřesněn způsob využití a upraveny prostorové regulativy pro plochy výroby s ohledem na jejich konkrétní umístění.

Byly prověřeny požadavky na změnu ÚP:

**1. prověření změny funkčního využití parcel č. 87/1, 759/8 a 666/50 vše k. ú. Jeníčkova Lhota, z plochy zemědělské, na plochu pro výstavbu RD.**

– **Požadavku bylo vyhověno.** Byla navržena zastavitelná plocha **Z.410 - SV** jejíž součástí jsou pozemky



Do zastavitelné plochy Z.410 SV návrh jsou zahrnuty pozemky parc. č. 87/1, 666/50 a 759/8. Pozemky 759/10 (komunikace) a 666/53 (orná půda) ve vlastnictví státu jsou navrženy jako plocha DS návrh (v reálu orná půda). Po těchto 2 pozemcích je umožněn přístup ke stávajícím sloupům el. vedení. Pro plochu je uveden limit – bude zabezpečena šířka veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou (součástí plochy SV jsou i místní komunikace). Lokalita je navržena na pozemcích II. tř. ochrany BPEJ, místní část Jeníčkova však obklopují pouze pozemky I. a II. tř. ochrany a je zájmem obce umožnit další rozvoj této místní části.

2. prověření změny funkčního využití parcel č. 666/125, 751/16, k. ú. Jeníčkova Lhota z plochy zemědělské na plochu pro výstavbu RD

Požadavku bylo částečně vyhověno. Byla navržena zastavitelná plocha Z.410.–

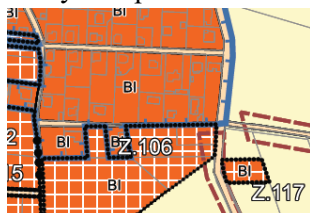
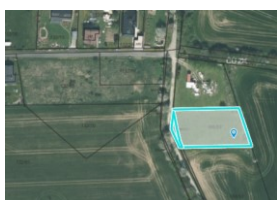


Do zastavitelné plochy Z.410 SV návrh je zahrnut pozemek 665/125 k.ú. Jeníčkova Lhota. Pozemek 751/ zůstává jako plocha DS stav – aby bylo možné realizovat veřejné prostranství v odpovídající šíři. Pro plochu je uveden limit – bude zabezpečena šířka veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou

(součástí plochy SV jsou i místní komunikace ). Lokalita je navržena na pozemcích II. tř. ochrany BPEJ, místní část

Jeníčkova však obklopují pouze pozemky I. a II. tř. ochrany. Je vhodné podpořit rozvoj obce tam, kde je již vybudovaná technická a dopravní infrastruktura .

3. prověření změny funkčního využití parcel č. 360/21, 166/53, k. ú. Chotoviny z plochy zemědělské



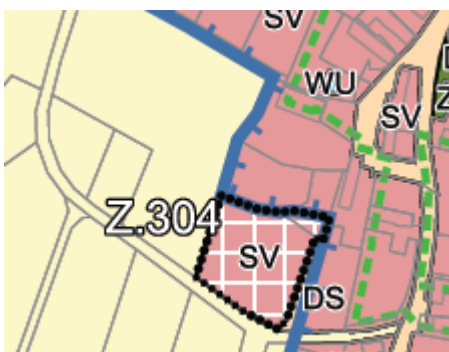
Požadavku bylo vyhověno.

Bylo vyhověno

Byla navržena nová zastavitelná plocha Z.117

BI – bydlení individuální, která navazuje na zastavitelné území. K pozemku vede místní komunikace a v blízkém dosahu jsou veškeré sítě technické infrastruktury dojde tak ke zhodnocení již vložených investic obce. (III. tř. ochrany ZPF)

4. prověření změny funkčního využití parc. č. 66/1, k. ú. Broučkova Lhota z plochy zemědělské na plochu pro bydlení nebo rekreaci.



Požadavku bylo částečně vyhověno. Byla navržena nová zastavitelná plocha Z.304 pro SV-smíšené obytné venkovské

Došlo k úpravě podkladové mapy – původní pozemek 66/1 k.ú.

Broučkova Lhota je nyní součástí pozemku parc. č. 702 k.ú.

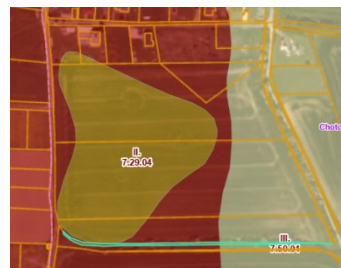
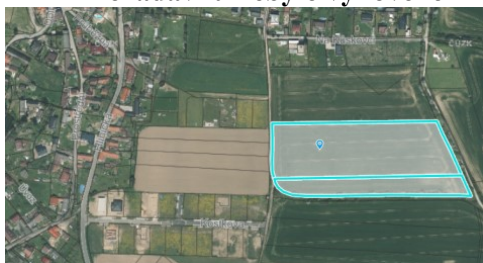
Broučkova Lhota (pozemkové

úpravy) Oproti požadovanému zákresu byl proto pozemek zmenšen. k hranici pozemku parc. č. 701 k.ú. Broučkova Lhota, komunikace ve vlastnictví obce a k pozemek parc. č. 704 k.ú. Broučkova Lhota, je veden v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace, umožňuje přístup k pozemkům a stavbám st. 8 k.ú. Broučkova Lhota. Tento způsob využití pozemků pro komunikace vychází z provedených pozemkových úprav a zůstane ponechán. Šíře komunikace může být upravena tak, aby splňovala požadavky na místní komunikace v souladu s platnou legislativou. Pro plochu je uveden limit – bude zabezpečena šířka veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou. V současné

době není v Broučkově Lhotě žádná zastavitelná plocha. Plocha vymezená územním plánem je již zastavěna. Z tohoto důvodu je žádoucí umožnit výstavbu v této místní části. Jedná se o pozemky III. tř. ochrany ZPF.

**5a. prověření změny funkčního využití parcel 360/9, 360/11, 371/3, 132/64, 132/5, k.ú. Chotoviny z plochy zemědělské na plochu pro výstavbu RD.**

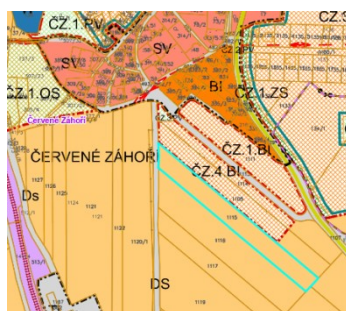
**Požadavku nebylo vyhověno.**



Pozemky se převážně nachází na pozemcích I. a II. tř. ochrany ZPF. Část pozemku 132/5 je již nyní navržena k zástavbě pro bydlení, jako součást návrhové plochy Z.106 (V původním ÚP plocha CH.6.BI). Na tuto plochu je zpracována „Územní studie Chotoviny - plochy ČZ.3.BI, CH.2.BI, CH.5.BI, CH.6.BI, ČZ.2.PV, CH.1.PV“, na základě této studie již probíhá v několika lokalitách dělení pozemků a výstavba RD. Stále jsou však mnohé pozemky nezastavěny. V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, a nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (§4 zákona 334/1992).

V současné době pozemky nenavazují na zastavěné, ale jen částečně na zastavitelné území. V místní části Chotoviny jsou dosud volné zastavitelné pozemky. Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyly pozemky navrženy jako zastavitelné.

**5b. prověření změny funkčního využití parcely 1115, k. ú. Červené Záhoří z plochy zemědělské na plochu pro výstavbu RD. Požadavku nebylo vyhověno.**



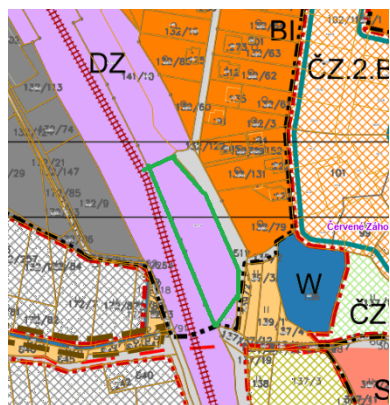
V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat

organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, a nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (§4 zákona 334/1992).

Pozemek 1115, k. ú. Červené Záhoří se převážně nachází na půdách s nejvyšší třídou ochrany: I. tř. ochrany. V současné době pozemek nenavazují na zastavěné, ale jen na zastavitelné území. V k.ú. Červené Záhoří jsou volné zastavitelné plochy: (v původním ÚP značení ČZ.1.BI, ČZ.4.BI. V souladu se zpracovanou územní studií probíhá výstavba v plochách ČZ.2 BI a ČZ.3. BI). Nejsou tak

splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyl pozemek navržen jako zastavitelný.

6. prověření změny funkčního využití parcely č. 141/15, k. ú. Červené Záhoří z plochy dopravní infrastruktury – drážní, na plochu smíšenou obytnou – venkovskou (SV). Vlastním pozemek 141/15 v



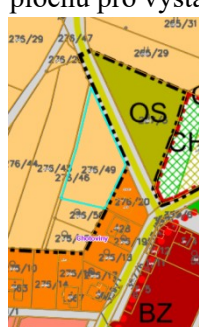
k.ú. Červené Záhoří, který je součástí pořizované změny územního plánu obce Chotoviny. V průběhu zpracování žadatel upřesnil požadavek na způsob využití pozemku z SV (smíšená venkovská) na BI (příměstská zástavba rodinnými domy-)

**Požadavku bylo vyhověno.** Byla navržena **transformační plocha**

**T.207 – na BI - bydlení individuální.** U plochy je uveden limit:

„Bydlení je podmíněně vhodné - po prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb“.

7. prověření změny funkčního využití parcely č. 276/49, k. ú. Chotoviny z plochy zemědělské - na plochu pro výstavbu RD.



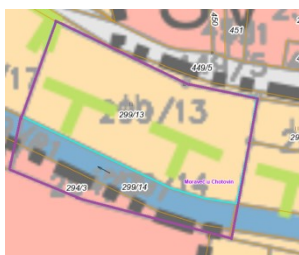
**Požadavku bylo vyhověno.** Byla navržena nová zastavitelná plocha **Z.116 BI - bydlení individuální.**

Pozemek navazuje na zastavěné území, má přístup z veřejné komunikace. Převážná část pozemku má III. třídu ochrany ZPF. Je uveden limit: Podmínkou

využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.

8. prověření změny funkčního využití parcel č. 299/13, 299/14, 294/3, k. ú. Moraveč u Chotovin (místní část Rzavá) z plochy zemědělské a částečně i plochy lokálního biokoridoru LBK 31 - na plochu pro výstavbu RD.

**Požadavku nebylo vyhověno.**

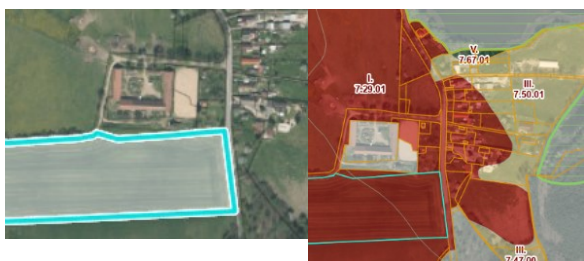


Pozemek 294/3 k. ú. Moraveč u Chotovin, v KN ostatní plocha, manipulační plocha je součástí zastavěného území plochy SV - smíšené obytné venkovské, kde je překryvnou funkcí lokální ÚSES - LBK 31. Pozemek 299/14 k. ú. Moraveč u

Chotovin je vodní tok, který je součástí LBK.31. Část pozemku 299/13 k. ú. Moraveč u Chotovin se též nachází v LBK.31. Platný ÚP stanoví regulativy pro plochy ÚSES: „Nepovoluje se zde: umístování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.“

Mezi komunikací a hranicí LBK.31 zbývá pás pouze 15 m široký. Zastavitelné plochy by měly navazovat na zastavěné jádrové území, (tzn. ne samoty), respektovat přírodní hodnoty v území, mezi něž patří o ÚSES. Měl by být brán v úvahu i hospodářský pilíř - tzn. účelné využití již vložených investic (komunikace, inž. sítě.) K pozemku 294/3 k. ú. Moraveč u Chotovin není přivedena voda ani kanalizace, pouze okolo něj vede komunikace k samotě. Z výše uvedeného je patrné, že požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy na výše uvedených pozemcích je v rozporu především s požadavky ochrany přírody a nevede ani k využití již vložených investic do území a z těchto důvodů nebylo požadavku vyhověno

9. prověření změny funkčního využití části parcely č. 127/49 k. ú. Vrážná (cca 3800 m<sup>2</sup>) z plochy zemědělské na plochu pro bydlení.

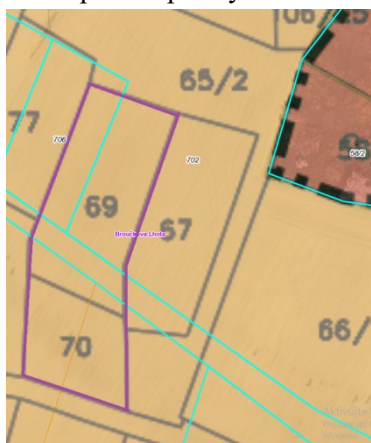


**Požadavku bylo částečně vyhověno.**

Byla navržena zastavitelná plocha **Z.904, SV**- smíšené obytné venkovské, která přimyká k zastavěnému území a ke stávající

komunikaci. Plocha umožňuje výstavbu cca 3 RD Jedná se sice o pozemky I. třídy ochrany ZPF, ale v m.č. Vrážná je jen jedna zastavitelná plocha pro bydlení a návrh nové plochy umožní výstavbu RD. V současné době obec investuje do výstavby vodovodu a kanalizace – a má zájem na zhodnocení své investice. Zastavitelná plocha není vymezena až na jižní hranici pozemku z důvodu umožnění přístupu na pozemek z komunikace a v budoucnu možnosti realizovat výstavbu RD v dalších řadách. Vzhledem k návaznosti na silnici III. tř. je uveden limit: Podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.

10. prověření změny funkčního využití parc. č. 69 a 70 k. ú. Broučkova Lhota z plochy zemědělské na plochu pro výstavbu RD.



**Požadavku nebylo vyhověno.**

Jedná se o pozemky bez návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy. V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyly pozemky navrženy jako zastavitelné. (Při provedení

pozemkových úprav došlo k přejmenování pozemků - v současné době se jedná o část pozemků: 710, 711, 702 a 706 k. ú. Broučkova Lhota.)

11. prověření změny funkčního využití parcel č. 526/38, 526/37, 533/1, 536, 537 k. ú. Jeníčkova Lhota z plochy zemědělské, na plochu pro bydlení.



**Požadavku nebylo vyhověno.**

Jedná se o pozemky bez návaznosti na zastavěné

území a zastavitelné plochy.

V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyly pozemky navrženy jako zastavitelné.

12. prověření změny funkčního využití parcel č. 140/1, 140/2, k. ú. Moravec u Chotovin z plochy zemědělské, na plochu pro RD nebo chatu.



**Požadavku nebylo vyhověno.**

Jedná se o pozemky bez návaznosti na zastavěné

území a zastavitelné plochy.

V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyly pozemky navrženy jako zastavitelné.

13. prověření změny funkčního využití části parcely č. 384, k. ú. Broučkova Lhota (cca 1200 m<sup>2</sup>) z plochy zemědělské, na plochu pro RD

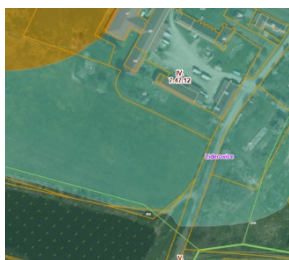
**Požadavku bylo částečně vyhověno.**



Byla navržena zastavitelná plocha **Z.305, SV**- smíšené obytné venkovské, která přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci a umožňuje výstavbu 1 RD. Jedná se sice o pozemky II. třídy ochrany ZPF., ale v m.č. Broučkova Lhota nejsou v současné

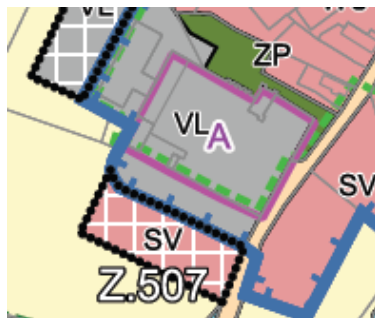
době žádné zastavitelné pozemky. (Po pozemkových úpravách se jedná o pozemek 776 k.ú. Broučkova Lhota)

14. prověření změny funkčního využití jihovýchodní části parcely č. 60/1, k. ú. Liderovice (cca 7000 m<sup>2</sup>) z plochy zemědělské na plochu pro RD



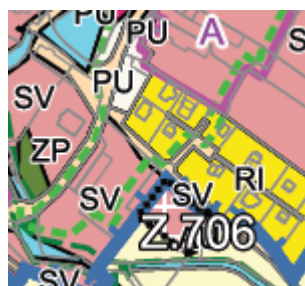
mezi LBK 37, vodní

ponechána plocha zemědělská všeobecná – AL. Je uveden limit: Podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.



**Požadavku bylo částečně vyhověno.** Byla navržena zastavitelná plocha **Z.507, SV-** smíšené obytné venkovské, která přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci a umožňuje výstavbu cca 3 RD. Jedná se o pozemky IV. třídy ochrany ZPF. Pozemek navazuje na zastavěné území a plochou a zastavitelnou částí zůstane

**15a).** prověření změny funkčního využití parcely č. **1538 k. ú. Řevnov** z plochy zemědělské na plochu pro RD.

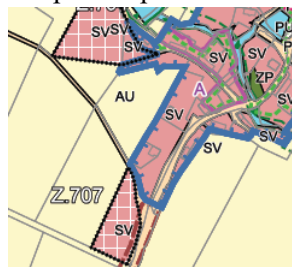


**Požadavku bylo částečně vyhověno.**

Převážná část pozemku je navržena jako zastavitelná plocha **Z.706, SV-** smíšené obytné venkovské. Plocha přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci a umožňuje výstavbu cca 2 RD. Jsou uvedeny limity: „Bude zabezpečena šířka veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou. Bude zachován přístup k vodnímu

toku.“ (Zastavitelná plocha nekopíruje přesně tvar pozemku. Zůstává ponechán přístup k vodnímu toku. Součástí plochy SV jsou i místní komunikace). Jedná se o pozemek V. třídy ochrany ZPF.

**15b).** prověření změny funkčního využití parcely **část parcely 1581 (cca 4 000 m<sup>2</sup>), k. ú. Řevnov** z plochy zemědělské na plochu pro RD.



**Požadavku bylo částečně vyhověno**

Pozemek přimyká k místní komunikaci a navazuje na zastavěné území.

Část pozemku bylo navrženo jako zastavitelná plocha **Z.707 .....**

**16.** prověření změny funkčního využití **parcel č. st. 66 a 146/11, k. ú. Sedlečko u Chotovin** z plochy zemědělské, na plochu smíšenou obytnou SV



(LBK).



**Požadavku bylo částečně vyhověno.**

Bylo aktualizováno zastavěné území dle KN a tím pozemek st. 66 se stal součástí plochy SV stav. Byla navržena nová zastavitelná plocha **Z.803 SV** jako zázemí pro rodinný dům SV, která respektuje stávající hodnoty v území –

17. prověření změny funkčního využití parcely č. 133/40, k.ú. Chotoviny z plochy zemědělské, na plochu zeleně ZS – soukromá a vyhrazená zeleň.



**Požadavku nebylo vyhověno.**

Jedná se o pozemek bez návaznosti na zastavěné území II. tř. ochrany ZPF.

V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, a nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyl pozemek navržen jako zastavitelný.

18. prověření změny funkčního využití parcely č. 133/43, 133/44 k.ú. Chotoviny z plochy zemědělské, na plochu zeleně ZS – soukromá a vyhrazená zeleň

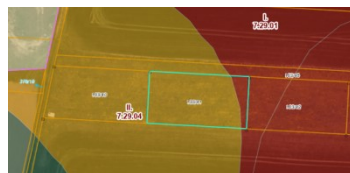
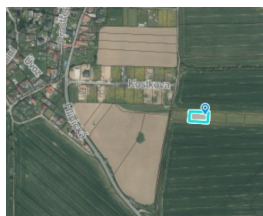


**Požadavku nebylo vyhověno.**

Jedná se o pozemky bez návaznosti na zastavěné území I. tř. ochrany ZPF.

V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, a nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyl pozemek navržen jako zastavitelný.

19. prověření změny funkčního využití parcely č. 133/41 k. ú. Chotoviny z plochy zemědělské, na plochu zeleně ZS – soukromá a vyhrazená zeleň

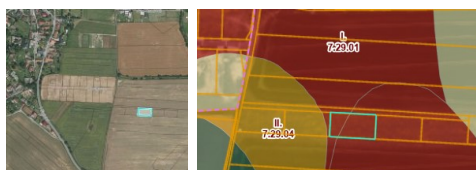


**Požadavku nebylo vyhověno.**

Jedná se o pozemek bez návaznosti na zastavěné území I. a II. tř. ochrany ZPF.

V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, a nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyl pozemek navržen jako zastavitelný.

20. prověření změny funkčního využití **parcely č. 133/42 k. ú. Chotoviny** z plochy zemědělské, na plochu zeleně ZS – soukromá a vyhrazená zeleň.



**Požadavku nebylo vyhověno.**

zastavěné území I. a II. tř. ochrany ZPF.

V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, a nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyl pozemek navržen jako zastavitelný.

21. prověření změny funkčního využití parcely č. 1553, a části parc. č. 1524, k. ú. Řevnov (cca 4000 m<sup>2</sup>) z plochy zemědělské, na zástavbu RD.

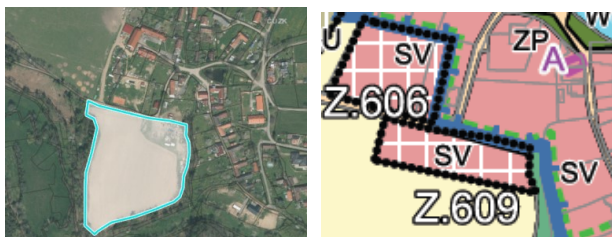


**Požadavku nebylo vyhověno.**

Jedná se o pozemky bez návaznosti na zastavěné území, část pozemku parc. č. 1524 k.ú. Řevnov u komunikace má půdy I. tř. ochrany ZPF. V souladu se zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat

organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, a nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyly pozemky navrženy jako zastavitelné.

22. prověření změny funkčního využití části parcely č. 104, k. ú. Moraveč u Chotovin (cca 3 000 m<sup>2</sup>) z plochy zemědělské, na plochu smíšenou obytnou SO.



**Požadavku bylo částečně vyhověno.**

V návaznosti na zastavěné území byla navržena zastavitelná plocha Z.609, SV, umožňující výstavbu 2 RD. Pozemek se nachází na půdě 3. třídy ochrany ZPF. Je přístupný z místní komunikace. Je uveden limit – bude zabezpečena

šířka veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou (součástí plochy SV jsou i místní komunikace). Část plochy se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa. .

23. prověření změny funkčního využití části parcely č. 166/32, k. ú. Chotoviny z plochy zemědělské, na plochu pro výstavbu RD.



**Požadavku nebylo vyhověno.** Jedná se o pozemky bez návaznosti na zastavěné a zastavitelné území. V souladu se

zásadami ochrany ZPF by nové zastavitelné plochy měly navazovat na zastavěné území a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. (§4 zákona 334/1992). Nejsou tak splněny požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a proto nebyl pozemek navržen jako zastavitelný.

Bylo posouzeno 23 požadavků na změnu ÚP. Pro 1. společné a veřejné projednání byla navrženo 11 nových zastavitelných ploch pro různé formy bydlení (Chotoviny: Z.116, Z.117), Broučkova Lhota (Z.304, Z.305), Jeníčkova Lhota (Z.410), Liderovice (Z.507), Moraveč (Z.609) Řevnov (Z.706, Z.707) Sedlečko (Z.803) a Vrážná (Z.409) transformační plocha T.207 v Červeném Záhoří. V grafické části je vymezení lokalit změnou č. 2 patrné z výkresu Základního členění území a z výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (červená linie).

**f) Informace o výsledku vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

**g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

**h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

**i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst. 3**

Zadáním změny č. 2 UP Chotoviny bylo převedení ÚP do jednotného standardu, vymezení aktuálního zastavěného území, revize a aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití a prověření 23 požadavků na změnu územního plánu– viz kapitola e) tohoto odůvodnění. Změna nebyla zpracována ve variantách. Při posuzování jednotlivých záměrů bylo vycházeno z hodnot a limitů v území, ze skutečnosti, že řešené území se nachází v *rozvojové oblasti NOB2 Tábořsko*, která je zpřesněním rozvojové osy OS 6 vymezené v PÚR. Z tohoto vymezení vyplývají pro obec požadavky na

- „podporování kapacitního dopravního napojení oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, dálnici D3, IV. tranzitní železniční koridor a na silnici I/19.“ – koridory jsou respektovány.

- podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních a sociálních funkcí - změna se zabývá i rozvojem ploch pro bydlení.

Změna ÚP nevylučuje záměry podle §122 odst. 3.

### **j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Návrh změny č. 2 je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

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

Obec Chotoviny leží v jižních Čechách, cca 13 km severně od města Tábora. Správní území obce má rozlohu 3 139 ha a zahrnuje 10 katastrálních území – Beranova Lhota, Broučkova Lhota, Červené Záhoří, Chotoviny, Jeníčková Lhota, Liderovice, Moraveč u Chotovin, Řevnov, Sedlečko u Chotovin a Vrážná.

Zájem o bydlení stoupá a to především díky základní občanské infrastruktuře v m.č. Chotoviny a dobré dostupnosti do okresního města Tábora.

Demografický vývoj obce: rok	stav k 1.1.	narození	zemřelí	přistěhovalí	vystěhovalí	přírůstek přirozený	přírůstek migrační	přírůstek celkový	stav k 31.12
2020	1 765	10	23	63	32	-13	31	18	1790
2021	1 790	23	19	47	37	4	10	14	1804
2022	1 804	14	15	146	31	-1	115	114	1918
2023	1 918	13	18	66	64	-5	2	-3	1915
2024	1 915	15	17	66	67	-2	-1	-3	1912

K 1. 1. 2024 byl počet obyvatel obce 1 915. Obec má základní občanské vybavení

Územní plán vymezuje celkem 13 ploch transformačních ploch a 64 zastavitelných ploch, z toho 35 ploch pro různé formy bydlení a 13 ploch pro lehkou výrobu. Celkem je navržen zábor zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) o celkové výměře cca 78 ha z toho největší část pro bydlení (cca 40 ha) a pro výrobu (cca 35 ha). Zbývající zábor ZPF tvoří plochy dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství a občanské vybavení.

Obec vykazuje rozvoj zejména v oblasti bydlení (využito cca 3,88 ha z navrhovaných 40 ha tj. 9,7%) a výrobních aktivit (využito cca 4,48 ha z navrhovaných 35 ha tj. 12,8%). Zcela zastavěna je plocha

B.L.1.SV v Broučkově Lhotě, plocha ČZ.2.PV v Červeném Záhoří. Tyto plochy se proto již nevyskytují ve výčtu ploch. Řada ploch je však rozestavěna, stavby nejsou zaneseny v KN a proto není možné pozemky určit jako zastavěné.

Z výše uvedeného vyplývá, že potřeba nových zastavitelných je velmi umírněná.

### I) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Návrh změny č. 2 nenavrhuje žádné prvky regulačního plánu.

### m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh změny č. 2) navrhuje 11 nových zastavitelných ploch o celkovém záboru 3,11 ha. (Bylo vyhodnocováno celkem 23 podnětů na změnu ÚP). Návrh změny řeší 2 plochy pro bydlení individuální a 9 ploch pro smíšené obytné venkovské.

Chotoviny obklopují především pozemky s vyšší třídou ochrany ZPF (I. a II.) a tak nebylo možné plochy přemístit na pozemky s nižší třídou ochrany. Správní území obce tvoří 10 katastrálních území. Z tohoto pohledu je návrh zastavitelných ploch umírněný.

Za poslední 3 roky bylo využito pro bydlení cca 3,88 ha. V obci je zájem o bydlení. Obec má dobré občanské vybavení – škola, lékař, pošta. Nachází se 6 km od okresního města s dobrou dostupností jak po silnici tak po železnici. Obec projevuje snahu o koncepční výstavbu formou územních studií, které především vymezují veřejná prostranství. Obec má zájem především o umožnění výstavby v menších částech obce, aby se z nich nestal skanzen a mohli zde žít děti původních obyvatel.

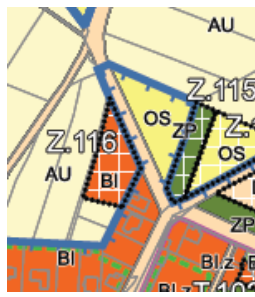
Ozn.	k.území/m.č.	třída ochrany					druh pozemku								
		I.	II.	III.	IV.	V.	zábor				Melio race	celkem			
							Ost.	TTP	orná	zahr.			ZPF nezast.	v	zast.
<b>bydlení individuální - BI</b>															
Z.116	Chotoviny	0,03		0,25					0,28			0,28		ne	0,28
Z.117	Chotoviny			0,14				0,14				0,14		ne	0,14
	<b>celkem</b>	0,03		0,39				0,14	0,28	0		0,42			0,42
<b>smíšené obytné venkovské - SV</b>															
Z.304	Broučk. Lhota			0,35					0,35			0,35		ne	0,35
Z.305	Broučk. Lhota		0,08						0,08			0,08		ne	0,08
Z.410	Jeničk. Lhota		0,43						0,43			0,43		ne	0,43

Z.507	Liderovice				0,34				0,31		0,34	ne	0,34
Z.609	Moraveč			0,27					0,27		0,27	ne	0,27
Z.706	Řevnov					0,1		0,1			0,1	ne	0,1
Z.707	Řevnov	0,19	0,22						0,41		0,41	část	0,41
Z.803	Sedlečko					0,28		0,28			0,28	ano	0,28
Z.904	Vrážná	0,43							0,43		0,43	ne	0,43
	<b>celkem</b>	<b>0,62</b>	<b>0,73</b>	<b>0,62</b>	<b>0,34</b>	<b>0,38</b>	<b>0</b>	<b>0,38</b>	<b>2,28</b>	<b>0</b>	<b>2,69</b>		<b>2,69</b>
	BI	0,03		<b>0,39</b>				<b>0,14</b>	0,28		<b>0,42</b>		0,42
	SV	0,62	0,73	0,62	<b>0,34</b>	0,38	0	0,38	2,28	0	<b>2,69</b>		2,69
	<b>bydlení celkem</b>	<b>0,65</b>	<b>0,73</b>	<b>1,01</b>	<b>0,34</b>	<b>0,38</b>	<b>0</b>	<b>0,52</b>	<b>2,56</b>	<b>0</b>	<b>3,11</b>		<b>3,11</b>

### Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a transformační plochy:

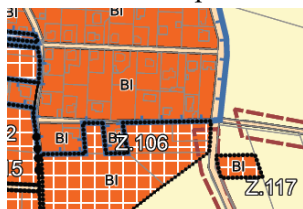
Bylo posouzeno 23 požadavků na změnu ÚP. Pro 1. společné a veřejné projednání byla navrženo 11 nových zastavitelných ploch pro různé formy bydlení (Chotoviny: Z.116, Z.117), Broučkova Lhota (Z.304, Z.305), Jeníčková Lhota (Z.410), Liderovice (Z.507), Moraveč (Z.609) Řevnov (Z.706, Z.707) Sedlečko (Z.803) a Vrážná (Z.409) transformační plocha T.207 v Červeném Záhoří. V grafické části je vymezení nově navržených ploch změnou č. 2 patrné z výkresu Základního členění území a z výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (červená linie). (V kapitole e) tohoto odůvodnění je uveden přehled všech požadavků – zda jim bylo vyhověno, částečně vyhověno či nevyhověno.)

#### 1. zastavitelná plocha Z.116 - BI - Chotoviny



Pozemek navazuje na zastavěné území ze 2 stran, má přístup z veřejné komunikace. Převážná část pozemku má III. třídu ochrany ZPF. Je zájmem obce umožnit další rozvoj této místní části a podpořit rozvoj obce tam, kde je již vybudovaná technická a dopravní infrastruktura.

#### 2. zastavitelná plocha Z.117 - BI - Chotoviny



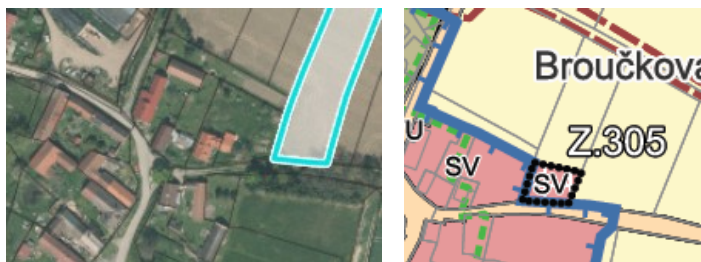
zastavitelná plocha Z.117 BI – bydlení individuální, navazuje na zastavitelné území. K pozemku vede místní komunikace a v blízkém dosahu jsou veškeré sítě technické infrastruktury dojde tak ke zhodnocení již vložených investic obce. (III. tř. ochrany ZPF)

#### 3. zastavitelná plocha Z.304 - SV - Broučkova Lhota



Navržená zastavitelná plocha **Z.304, SV**- smíšené obytné venkovské přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci a umožňuje výstavbu 1 RD. V současné době není v Broučkově Lhotě žádná zastavitelná plocha. Plocha vymezená územním plánem je již zastavěna. Z tohoto důvodu je žádoucí umožnit výstavbu v této místní části. Jedná se o pozemky III. tř. ochrany ZPF.

#### 4. zastavitelná plocha **Z.305 - SV - Broučkova Lhota**



Navržená zastavitelná plocha **Z.305, SV**-smíšené obytné venkovské přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci a umožňuje výstavbu 1 RD. Jedná se sice o pozemky II. třídy ochrany ZPF., ale v m.č. Broučkova Lhota nejsou v současné době žádné zastavitelné pozemky. (Po pozemkových úpravách se

jedná o pozemek 776 k.ú. Broučkova Lhota). Je žádoucí umožnit rozvoj obce ve všech místních částech.

#### 5. zastavitelná plocha **Z.410 - SV - Jeníčková Lhota**



Do zastavitelné plochy 410 SV návrh jsou zahrnuty pozemky parc. č. 87/1, 666/50 a 759/8 . Pozemky 759/10 (komunikace) a 666/53 (orná půda) ve vlastnictví státu jsou navrženy jako plocha DS návrh (v reálu orná půda). Po těchto 2 pozemcích je umožněn přístup ke stávajícím sloupům el. vedení. Lokalita je navržena na pozemcích II. tř. ochrany BPEJ, místní část Jeníčková však obklopují pouze pozemky I. a II. tř. ochrany a je zájmem obce umožnit další rozvoj této místní části a podpořit rozvoj obce tam, kde je již vybudovaná technická a dopravní infrastruktura.

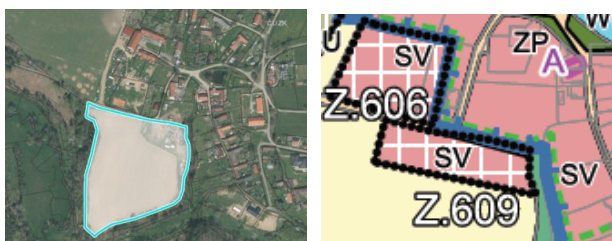
#### 6. zastavitelná plocha **Z.507 - SV - Liderovice**



Navržená zastavitelná plocha **Z.507, SV**-smíšené obytné venkovské přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci a umožňuje výstavbu cca 3 RD. Jedná se o pozemky IV. třídy ochrany ZPF. Pozemek navazuje na zastavěné území a mezi LBK 37, vodní plochou a zastavitelnou částí zůstane

ponechána plocha zemědělská všeobecná – AL. Není omezeno zemědělské využívání pozemků.

### 7. zastavitelná plocha **Z.609 – SV – Moraveč u Chotovin**



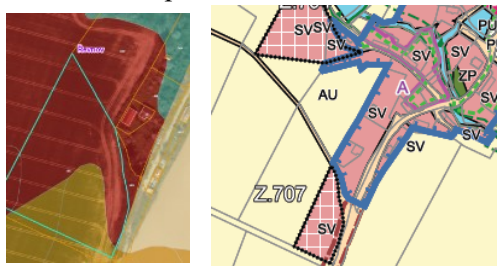
Zastavitelná plocha **Z.609**, SV umožňují výstavbu 2 - 3 RD. Pozemek se nachází na půdě 3. třídy ochrany ZPF. Je přístupný z místní komunikace. Část plochy se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa.

### 8. zastavitelná plocha **Z.706 - SV - Řevnov**



Plocha přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci a umožňuje výstavbu cca 2 RD. (Zastavitelná plocha nekopíruje přesně tvar pozemku. Zůstává ponechán přístup k vodnímu toku). Jedná se o pozemek V. třídy ochrany ZPF. Plocha vhodně uzavírá zastavěné území, nevybíhá do krajiny.

### 9. zastavitelná plocha **Z.707 – SV - Řevnov**



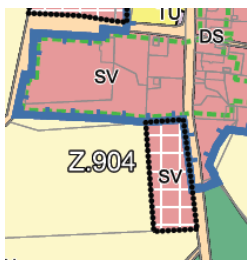
Pozemek přimyká k místní komunikaci a navazuje na zastavěné území. Není omezeno využití navazujících pozemků pro zemědělské účely.

### 10. zastavitelná plocha **Z.803 – SV – Sedlečko u Chotovin**



Zastavitelná plocha **Z.803** SV je navržena jako zázemí pro stávající rodinný dům. Plocha je tak i dnes využívána. Návrh respektuje stávající hodnoty v území – (LBK).

### 11. zastavitelná plocha **Z.904 - SV - Vrážná**



Plocha přimyká k zastavěnému území a ke stávající komunikaci. Plocha umožňuje výstavbu cca 3 RD. Jedná se sice o pozemky I. třídy ochrany ZPF, ale v m.č. Vrážná je jen jedna zastavitelná plocha pro bydlení a návrh nové plochy umožní výstavbu RD. V současné době obec investuje do výstavby vodovodu a kanalizace – a má zájem na zhodnocení své investice. Zastavitelná plocha není vymezena až na jižní hranici pozemku z důvodu umožnění přístupu na pozemek z komunikace a v budoucnu možnosti realizovat výstavbu RD v dalších řadách.

Změna územního plánu řeší i **transformační plochu T.207** ze stávající plocha dopravy drážní na BI - bydlení individuální. **Nedochází zde k záboru ZPF.**

### **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL**

Navrhované plochy pro zástavbu se netýkají záboru ploch určených k plnění funkce lesa. Ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa se nachází část plochy Z.609 – SV v Moravči a Z.904 – SV ve Vrážné. U popisu lokalit je uveden limit: „Stavby hlavní (t.j. zejména objekty pro bydlení) musí být umístěny ve vzdálenosti minimálně 30 m od nejbližší hranice pozemku určeného k plnění funkcí lesa“.

### **n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

### **o) Posouzení souladu změny s jednotným standardem**

Změna ÚP je zpracována v souladu s jednotným standardem.