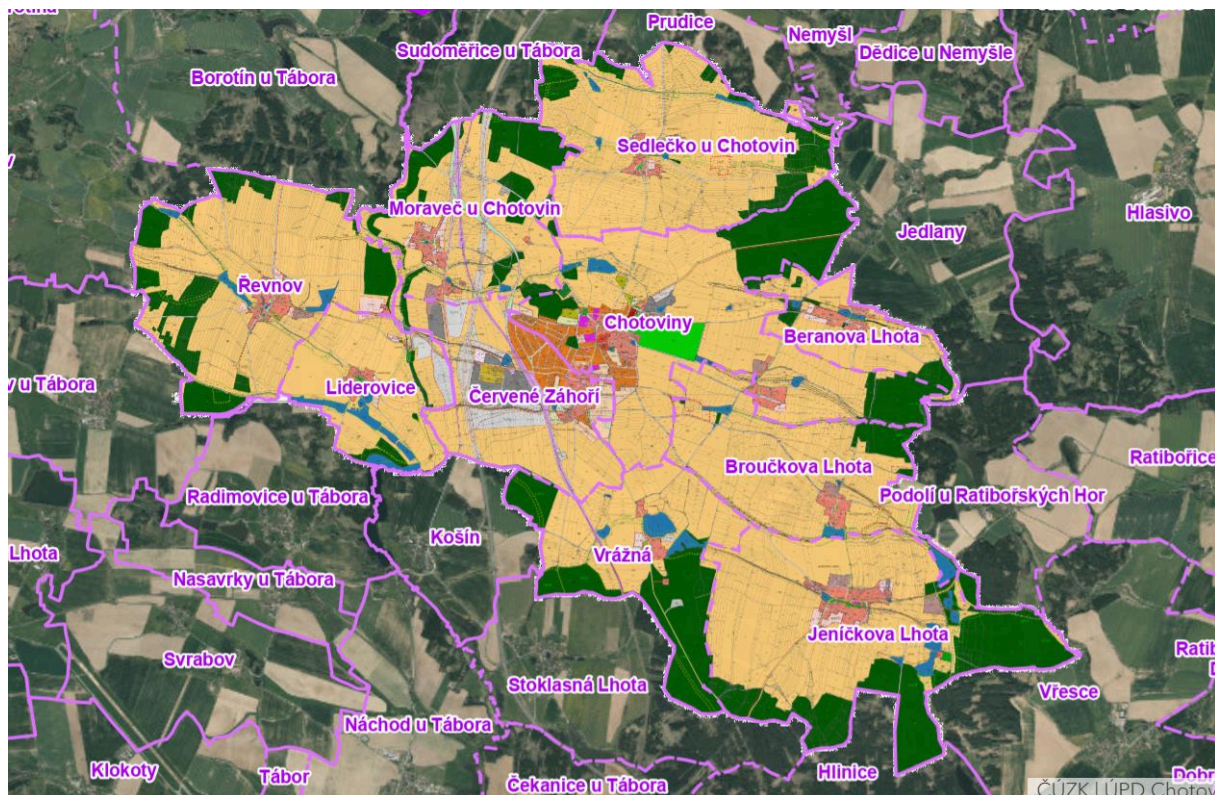


Zpráva o uplatňování Územního plánu Chotoviny

za období 2020 - 2024, zpracována na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve vazbě na § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ([zadání změny č. 3 územního plánu](#)).



NÁVRH

Zpracovatel: Městský úřad Tábor, odbor rozvoje – úřad územního plánování, ve spolupráci s Obcí Chotoviny - určený zastupitel p. Jan Jordák

Datum zpracování: červenec 2025

Schváleno Zastupitelstvem obce Chotoviny dne: _____ usnesením č. _____

Obsah

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	3
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	7
c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	7
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací	10
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	10
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	10
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	11
h) návrh zadání změny územního plánu	12

Úvod:

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

K 1. 1. 2024 byl počet obyvatel obce 1 915.

Obec má zpracovanou územně plánovací dokumentaci – Územní plán Chotovin. Dle § 106 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) je pořizovatel povinen předložit zastupitelstvu obce nejpozději jednou za čtyři roky zprávu o uplatňování územního plánu (dále jen „zpráva“).

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán Chotovin byl pořízen na základě zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v tehdy platném znění. Dokumentace nabyla účinnosti dne 16. 3. 2020. Změna č. 1 této územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti dne 14. 10. 2021 a Změna č. 2 je pořizována (návrh zadání schválen 27. 3. 2025).

Vyhodnocení z hlediska zajištění širších územních vztahů:

Dané území sousedí s obcemi Borotín, Sudoměřice u Tábora, Nemyšl, Jedlany, Ratibořské Hory, Tábor, Košín, Radimovice u Tábora a Radkov.

- v rámci širší návaznosti na dopravní obslužnost není nutná změna koncepce vymezená v ÚP.
- prvky územního systému ekologické stability (LBC, LBK, RBK, RBC) navazují na územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

Dosavadní činnosti a děje související s rozvojem řešeného území jsou v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, která je zaměřena na zachování a respektování přírodních, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot území vymezených územním plánem.

Územní plán vymezuje celkem 13 ploch přestavby a 64 zastavitelných ploch, z toho 10 pro bydlení v rodinných domech - příměstské, 25 pro smíšené obytné - venkovské, 3 pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, 1 pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, 13 pro výrobu a skladování – lehká výroba, 1 pro výrobu – zemědělskou výrobu, 1 výrobu zemědělskou – zahradnické centrum, 5 pro dopravní infrastrukturu, 3 pro veřejné prostranství, 1 pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň a 1 pro zeleň soukromou a vyhrazenou. 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.

K 24. 6. 2025 bylo provedeno vyhodnocení využití zastavitelných ploch nad aktuální katastrální mapou a dostupnou ortofotomapou.

označení plochy	výměra v ha	funkční využití plochy	vyhodnocení využití ploch / ha
CH.1.BI	1,96	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0
CH.2.BI	2,38	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0
CH.4.BI	1,57	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0
CH.5.BI	1,2	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0,33 rozestavěno
CH.6.BI	1,96	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0,1 využito
CH.7.BI	0,46	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0
ČZ.1.BI	0,88	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0

označení plochy	výměra v ha	funkční využití plochy	vyhodnocení využití ploch / ha
ČZ.2.BI	3,32	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0,6 využito
ČZ.3.BI	7,31	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0,5 využito 0,3 rozestavěno
ČZ.4.BI	0,92	BI - bydlení - v rodinných domech – příměstské	0
Be.L.1.SV	0,56	SV - smíšené obytné - venkovské	0
Be.L.2.SV	1,14	SV - smíšené obytné - venkovské	0
Be.L.3.SV	0,3	SV - smíšené obytné - venkovské	0
B.L.1.SV	0,27	SV - smíšené obytné - venkovské	0,27 - 100%
CH.1.SV	0,76	SV - smíšené obytné - venkovské	0,14 využito
J.L.1.SV	0,3	SV - smíšené obytné - venkovské	0,07
J.L.2.SV	0,32	SV - smíšené obytné - venkovské	0
J.L.7.SV	1,55	SV - smíšené obytné - venkovské	0,2 oploceno/ zahrada
J.L.8.SV	1,8	SV - smíšené obytné - venkovské	0,3 oploceno/ zahrada
L.1.SV	0,36	SV - smíšené obytné - venkovské	0
L.2.SV	0,27	SV - smíšené obytné - venkovské	0
L.3.SV	0,58	SV - smíšené obytné - venkovské	0
M.1.SV	0,45	SV - smíšené obytné - venkovské	0,1 využito 0,2 rozestavěno
M.2.SV	0,29	SV - smíšené obytné - venkovské	0
M.3.SV	0,48	SV - smíšené obytné - venkovské	0
M.4.SV	1,19	SV - smíšené obytné - venkovské	0
M.5.SV	0,6	SV - smíšené obytné - venkovské	0,23 využito
M.6.SV	0,32	SV - smíšené obytné - venkovské	0,32 využito
Ř.1.SV	0,33	SV - smíšené obytné - venkovské	0,2 rozestavěno
Ř.2.SV	0,9	SV - smíšené obytné - venkovské	0,09 rozestavěno
Ř.3.SV	3,19	SV - smíšené obytné - venkovské	0
Ř.4.SV	0,68	SV - smíšené obytné - venkovské	0
S.1.SV	0,69	SV - smíšené obytné - venkovské	0
S.2.SV	0,33	SV - smíšené obytné - venkovské	0
V.1.SV	1,43	SV - smíšené obytné - venkovské	0
CH.1.OS	1,33	OS - plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0
CH.2.OS	0,29	OS - plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0
ČZ.1.OS	1	OS - plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0
ČZ.1.OM	3,3	OM - plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	1 využito
CH.1.VL	1,64	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0,4
ČZ.1.VL	2,6	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0

označení plochy	výměra v ha	funkční využití plochy	vyhodnocení využití ploch / ha
ČZ.2.VL	0,29	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0,29 využito
ČZ.3.VL	0,88	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0
ČZ.4.VL	10,78	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0
ČZ.5.VL	5,4	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0
ČZ.6.VL	0,52	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0
ČZ.7.VL	0,38	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0,38 využito
L.1.VL	6,77	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0
L.2.VL	2,81	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	2,81 - 100%
L.3.VL	0,4	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0
M.1.VL	0,88	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0
V.1.VL	0,6	Plochy výroby a skladování – lehká výroba	0,6 rozestavěno
M.1.VZ	0,44	Plochy výroby – zemědělská výroba	0,2 využito
ČZ.1.VZS	0,58	Plochy výroby zemědělské VZS – zahradnické centrum	0
CH.1.DS	0,06	Plochy dopravní infrastruktury DS	0,06 ha - 100%
CH.2.DS	0,19	Plochy dopravní infrastruktury DS	0
ČZ.1.DS	0,17	Plochy dopravní infrastruktury DS	0
Ř.1.DS	0,24	Plochy dopravní infrastruktury DS	0
V.1.DS	0,02	Plochy dopravní infrastruktury DS	0
CH.1.PV	0,28	Plochy veřejných prostranství	0
ČZ.1.PV	0,37	Plochy veřejných prostranství	0,37 - 100%
ČZ.2.PV	0,13	Plochy veřejných prostranství	0
CH.1.ZV	0,16	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,16
1/ČZ.1.ZS	0,2	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň	0

Z výše uvedeného vyplývá, že obec vykazuje rozvoj zejména v oblasti bydlení (využito cca 3,88 ha z navrhovaných 40 ha) a výrobních aktivit (využito cca 4,48 ha z navrhovaných 35 ha). Lze konstatovat, že nové zastavitelné plochy poskytují dostatek připravených stavebních pozemků, aby byly naplněny předpoklady pro kvalitní rozvoj obce.

Demografický vývoj obce:

rok	stav k 1.1.	naro- zení	zemřelí	přistě- hovalí	vystě- hovalí	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

Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR - ČSÚ

Dle demografického vývoje počet obyvatel obce v poslední době mírně stoupá, resp. stagnuje. Jedná se převážně o přírůstek nově přistěhovaných obyvatel. Tento trend je podporován výhodnou geografickou polohou obce na významné rozvojové ose republikového významu a na významných dopravních tazích mezinárodního významu (dálnice D3 a IV. TŽK).

V územním plánu je uvedena podmínka, že do 6-ti let od nabytí účinnosti územního plánu tj. do 16. 3. 2026, je u 11-ti zastavitelných ploch, rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie. Z evidence územně plánovací činnosti vyplývá, že jsou na území obce zpracovány a zapsány tři územní studie:

Územní studie Chotoviny – Jeníčková Lhota

Územní studie Chotoviny – lokalita CH.4.BI

Územní studie Chotoviny – plochy ČZ.3.BI, CH.2.BI, CH.5.BI, CH.6.BI, ČZ.2.PV, CH.1.PV

Obec nepovažuje za nezbytné zpracovat pro zbývající zastavitelné plochy územní studie. Doba, do kdy platí pro tyto studie podmínka jejich zpracování nebude ve změně územního plánu aktualizována.

Koncepce veřejné infrastruktury

Občanská vybavenost – Nové plochy pro občanské vybavení jsou navrženy v sídle Chotoviny. Občanské vybavení menšího rozsahu může vznikat i v plochách bydlení, v plochách smíšených obytných a v plochách veřejných prostranství.

Z hlediska dalšího rozvoje obce není požadavek na vymezení dalších ploch občanské vybavenosti.

Dopravní infrastruktura – V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací. U objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je podmínka zabezpečení potřebného počtu parkovacích stání pro své zákazníky na vlastních pozemcích. Odstavování a parkování osobních vozidel je navrženo na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 RD. Dle platného stavebního zákona, obsahuje-li územní plán konkrétní počet parkovacích míst pro jednotlivé stavby, pak se jedná o podrobnost, kterou územní plán nemůže obsahovat a při nejbližší změně územního plánu musí být vypuštěna, případně nahrazena výpočtem dle platné legislativy. Koncepce dopravy bude dána do souladu s příslušnou legislativou v již pořízované změně č. 2 územního plánu.

Technická infrastruktura - Chotoviny, Moraveč a Rzavá jsou navrženy zásobovat vodou z veřejného vodovodu. Sídlo Jeníčková Lhota částečně. V ostatních místních částech se s připojením na obecní vodovod neuvažuje. Odpadní vody ze sídla Chotoviny budou sváděny do centrální ČOV Chotoviny. Ve většině místních částí není vzhledem k jejich velikosti investičně ani provozně výhodné budovat centrální ČOV. Koncepce zásobování vodou a odkanalizování bude ponechána beze změny.

Koncepce nakládání s odpady – Na území obce je možno zřídit sběrný dvůr v zastavitelných plochách či v zastavěném území obce za podmínky, že svou činností nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití. Koncepce nakládání s odpady bude ponechána beze změny.

Vyhodnocení z hlediska zajištění širších územních vztahů:

Návaznost veřejné infrastruktury a ÚSES na sousední obce je zajištěna.

Stávající platný územní plán není zpracován v jednotném standardu územního plánu dle stavebního zákona a navazující vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, hlavy III Jednotný standard územního plánu. Územní plán je nutné uvést do souladu s platnou legislativou.

b) *Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů*

V 6. aktualizaci územně analytických podkladů (ÚAP), zpracované v r. 2024, nebyly identifikovány problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci. Ze závěrů swot analýzy zpracované v rámci územně analytických podkladů (environmentální pilíř, hospodářský pilíř, sociální pilíř) vyplývá, že ekonomické subjekty v obci dokáží poměrně dobře uspokojit poptávku na pracovním trhu i nabídka veřejné občanské vybavenosti je na dobré úrovni. Zbytek potřeb mohou občané uspokojit v dobře dosažitelném Táboře. V obci probíhá intenzivnější bytová výstavba. Environmentální pilíř je negativně ovlivněn fragmentací a urbanizací krajiny na území obce.

c) *Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací*

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9, závazné od 1. 3. 2025 (dále je „PÚR ČR“)

ÚP Chotoviny je v souladu s obecnými zásadami PÚR ČR 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.

Z PÚR ČR dále vyplývá pro území města požadavek na zohlednění skutečnosti vyplývající z jeho polohy ve specifické oblasti republikového významu SOB9, SOB10, SOB11

SOB9: specifická oblast republikového významu, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem tj. vytvářet územní podmínky zejména pro

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností,
- pro revitalizaci a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody

Na území obce je vybudována řada rybníků a v podmínkách využití ploch nezastavěného území je územním plánem umožněna výstavba vodohospodářských staveb a úprav (zdrže, vodní plochy, poldry...). Není nutné zapracovat další požadavky do územního plánu.

SOB10: Specifická oblast republikového významu, 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: specifická oblast republikového významu, 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.

Úkoly pro obce vyplývající z polohy v SOB 10 a SOB11:

- je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezit plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách).
- prověřit území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády)
- prověřit území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky

Dle PÚR do řešeného území dále zasahuje:

- *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.

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. Proto nebyl soulad úřadem územního plánování posuzován.

Soulad se Zásadami územní rozvoje Jihočeského kraje

Nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vydané dne 13. 9. 2011, účinné od 7. 11. 2011, platné ve znění 13. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024, tj. se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 a ve znění rozsudku NSS č. 1 As 15/2016 – 85 (dále jen „ZÚR“).

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.
- podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních a sociálních funkcí

V ZÚR je dále vymezen tento *územní systém ekologické stability* (ÚSES) nadmístního významu:

- RBC 737 Doubí (k.ú. Chotoviny, Beranova Lhota, Broučková Lhota)
- RBK 413 Doubí – Hutecký les (k.ú. Jeníčkova Lhota, Broučková Lhota)

Výše uvedený ÚSES je vymezen v územním plánu.

Správním územím obce Chotoviny prochází *koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu IV. tranzitního železničního koridoru - úsek hranice se Středočeským krajem – Tábor (nádraží) D3/1*, koridor je vymezován v proměnné šíři od 100m do 600m podle toho, jak urbanizovaným územím záměr prochází (k. ú. Moraveč u Chotovin, Červené Záhoří, Vrážná). Úsek IV. tranzitního železničního koridoru je ve správním území obce již zrealizován a v územním plánu zakreslen jako stávající stav.

Z hlediska krajinných typů spadá správní území obce do

- *krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace* - území rozvojových os a oblastí, do nichž má směřovat urbanistický rozvoj. Cílová charakteristika krajiny: krajina s vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny.

Rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy. Vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně v území. Dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES

- *krajiny lesopолní* - reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky – zásada pro rozhodování: zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL), respektovat znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu

Obec je dále dle ZÚR součástí *specifické oblasti SOB9*, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB9:

- podporovat řešení směřující ke zvýšení retenční a infiltrační schopnosti krajiny, a to opatřeními v krajině podporujícími zpomalení, zadržení, ale také infiltraci povrchového odtoku,
- podporovat řešení směřující k revitalizaci a renaturaci koryt vodních toků a niv, ve vhodných oblastech k obnově
- podporovat řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaných územích sídel,
- podporovat řešení směřující ke zvýšení odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi,

V krajině je v ÚP umožněno zřizování menších vodních ploch a v zastavitelných plochách jsou vymezeny nové plochy veřejné zeleně. Koncepce nakládání s dešťovými vodami uvedená v ÚP podporuje řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi. Není nutné zapracovat další požadavky do územního plánu.

Správní území obce Chotoviny je zahrnuto mezi „Plochy vhodné pro umístění FVE a VTE“ vymezené v ZÚR. V daném území je možné vymezovat v rámci ÚP plochy pro umístění fotovoltaických (FVE) či větrných elektráren (VTE).

Dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (zapsané v evidenci územně plánovací činnosti iKAS dne 1. 9. 2021) – leží řešené území v *krajinné oblasti 26 – krajinná oblast Tábořsko – Soběslavská*. V tomto územně plánovacího podkladu je pro řešené území doporučeno:

- podporovat opatření a řešení snižující negativní dopad zejména nových dopravních staveb do pohledového vnímání krajiny, zejména D3, IV. TŽK - pohledové vnímání krajiny v souvislosti s navrhovanými stavbami.
- umožnit vznik ploch (např. plochy smíšené nezastavěného území) pro obnovu pramenišť, revitalizace vodních toků a niv, dále vymezovat podél vodních toků a vodních ploch ochranné vegetační pásy pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň.
- v nezastavěném území zachovat co nejvíce mozaiku různě velkých ploch zemědělské půdy a lesů s důrazem na ochranu krajinnotvorných prvků jako jsou drobné vodní toky s doprovodnými dřevinami, meze, polní cesty, remízky apod. Tento požadavek je v ÚP Chotoviny naplněn např. vymezením skladebných částí ÚSES na orné půdě.

Jiné záměry nadmístního významu se řešeného území nedotýkají. Základní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR JČK Územní plán Chotoviny respektuje, rozvíjí a aplikuje na řešené území.

- d) **Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Při uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území (na sociální, environmentální ani ekonomický pilíř obce). Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Z hlediska vyhodnocení uplatňování ÚP není stanoven požadavek na prověření této kapitoly ve změně ÚP.

e) *Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace*

Na základě této zprávy vzešla potřeba pořízení změny ÚP Chotoviny viz kap. h) zprávy – „Návrh zadání změny č. 3 Územního plánu Chotoviny“.

f) *Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace*

Ve sledovaném období byly Obcí Chotoviny registrovány tyto podněty na změnu územního plánu:

1. Žádost o změnu funkčního využití parcely č. 117/1, k. ú. Červené Záhoří z plochy zemědělské, na plochu pro výstavbu skladovacích prostor.

Vyhodnocení: Podnět na změnu bude prověřen ve změně č. 3 územního plánu. Navrhovatel je ochoten uhradit v plné výši náklady spojené s pořízením změny územního plánu. Jedná se o proluku mezi stávajícím výrobním areálem a železnicí. Pozemek je dle ZÚR dotčen koridorem pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury - IV. tranzitního železničního koridoru, který je zpřesněn územním plánem pouze na severní část pozemku. Parcela se nachází na V. tř. ochrany BPEJ (bonitně půdně ekologická jednotka, dále jen BPEJ) a není zemědělsky obhospodařovaná.

2. Žádost o změnu funkčního využití parcely č. 251/5 (nyní parc. č. 610), k. ú. Broučková Lhota o výměře 9774 m² z plochy zemědělské, na plochu pro výstavbu RD.

Vyhodnocení: Podnět na změnu bude prověřen ve změně č. 3 územního plánu, za podmínky dané zastupitelstvem obce – plné úhrady nákladů na změnu ze strany žadatele.

Pozemek navazuje na zastavěné území sídla Polánka a nachází se v blízkosti napojení na dopravní infrastrukturu. Mezi hodnoty vymezené územním plánem patří urbanistické založení sídla. Zásobování vodou v sídle je řešeno z domovních studní, s napojením na centrální ČOV není uvažováno.

Parcela se nachází na II. tř. ochrany BPEJ a je zemědělsky obhospodařovaná. Do I. a II. třídy jsou zařazeny bonitně nejcennější zemědělské půdy, u kterých v případě jejich záboru musí být prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě nebyl prokázán záměr sloužící obecnému prospěchu. Územní plány by měly upřednostňovat zastavění na pozemcích s nižší bonitou.

Ve správním území obce Chotoviny je zastoupeno větší množství kvalitních zemědělských půd a z tohoto důvodu jsou i na kvalitní zemědělské půdě již v územním plánu zastavitelné plochy vymezeny. Tyto plochy nebyly dosud vyčerpány.

Při změně územního plánu je nutné respektovat § 108 odst. 4, který zní: „*Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“. V případě vymezení nové zastavitelné plochy na pozemku parc.č. 610, k.ú. Broučková Lhota, musí být odůvodněna její potřeba.

Podnět na změnu byl projednán v zastupitelstvu obce dne 27. 3. 2025. Zastupitelstvo obce Chotoviny požaduje plnou úhradu nákladů ze strany žadatele dle §92 odst. 3 stavebního zákona.

3. Žádost o změnu funkčního využití parcely č. 276/31, k. ú. Chotoviny z plochy zemědělské, na plochu pro výstavbu RD.

Vyhodnocení: Podnět na změnu bude prověřen ve změně č. 3 územního plánu, za podmínky dané zastupitelstvem obce – plné úhrady nákladů na změnu ze strany žadatele.

Parcela se nachází na III. tř. BPEJ, bez přímé návaznosti na zastavěné území dané platným územním plánem. Z urbanistického hlediska se nové zastavitelné plochy vymezují v návaznosti na již zastavěné území a dostupnost veřejné infrastruktury.

Při změně územního plánu je dále nutné respektovat § 108 odst. 4, který zní: „*Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“. V případě vymezení nové zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 276/31, k. ú. Chotoviny, musí být odůvodněna její potřeba.

Žádost byla projednána v zastupitelstvu obce dne 27. 3. 2025. Zastupitelstvo obce Chotoviny požaduje plnou úhradu nákladů ze strany žadatele dle § 92 odst. 3 stavebního zákona.

4. Žádost o změnu funkčního využití části parcely č. 117/19, k. ú. Chotoviny z plochy dopravní infrastruktury, na plochu smíšenou obytnou venkovskou (bydlení, výstavba garáže). Navrhovatel je ochoten uhradit veškeré náklady spojené s pořízením změny územního plánu.

Vyhodnocení: Podnět na změnu bude prověřen ve změně č. 3 územního plánu.

Jedná se o pozemek v zastavěném území obce, nyní navrhující dopravní propojení místních komunikací. Obec souhlasí se změnou územního plánu za podmínky zachování pěšího propojení ul. Úzká a ul. Pod Špejcharem.

Pořizovatel dále posoudil předložené podněty dle § 110 stavebního zákona a lze konstatovat, že ke dni projednání zprávy

- podněty na změnu obsahují údaje uvedené v § 109, odst. 2 stavebního zákona.
- nebyly doloženy stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast a zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí
- požadavky nejsou v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ani s platnými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

Výše uvedené podněty na změny jsou zahrnuty do návrhu zadání změny č. 3 územního plánu viz kapitola h).

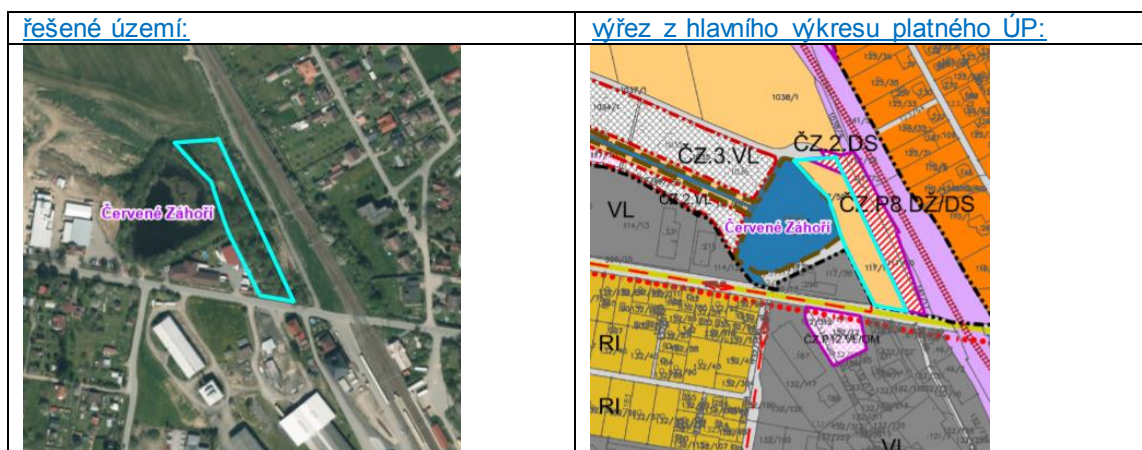
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Podnět na změnu Zásad územního rozvoje JČK, Územního rozvojového plánu, ani Politiky územního rozvoje ČR se nepodává.

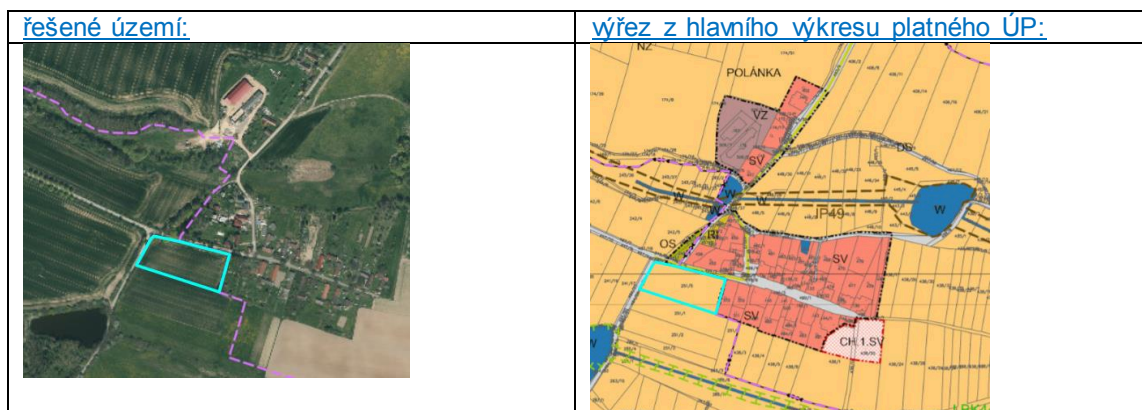
h) Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Chotoviny

a) **Vymezení řešeného území, popis účelu a obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:**

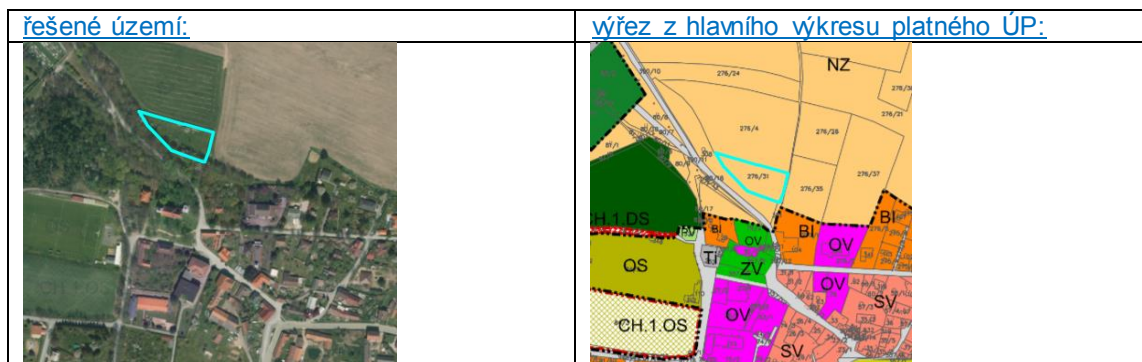
- 1) Prověření změny funkčního využití parcely č. 117/1, k. ú. Červené Záhorky z plochy zemědělské, na plochu pro výstavbu skladovacích prostor



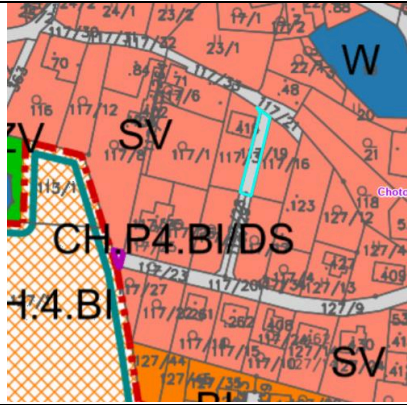
- 2) Prověření změny funkčního využití parcely č. 610, k. ú. Broučková Lhota z plochy zemědělské (NZ), na plochu smíšenou obytnou – venkovskou SV.



- 3) Prověření změny funkčního využití části parcely č. 276/31, k. ú. Chotoviny z plochy zemědělské (NZ), na plochu smíšenou obytnou – venkovskou SV.



- 4) Prověření změny funkčního využití parcely č. 117/19, k. ú. Chotoviny z plochy dopravní infrastruktury, na plochu smíšenou obytnou venkovskou, za podmínky ponechání možnosti propojení ul. Úzká a ul. Pod Špejcharem.

<u>řešené území:</u>	<u>výřez z hlavního výkresu platného ÚP:</u>
	

- 5) Změna č. 3 územního plánu Chotoviny bude zpracována v souladu s platnou legislativou (stavebním zákonem a s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu).

b) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno po projednání zprávy o uplatňování územního plánu.

c) požadavky na počet vyhotovení ÚPD, včetně měřítek výkresů

Pro projednání návrhu změny ÚP bude vyhotoveno minimálně 1x tištěné paré v měřítku 1:5000 (pro sloučené společné a veřejné projednání a další paré v případě každého opakovaného projednání)

Po nabytí účinnosti dokumentace bude odevzdáno:

3x tištěné paré změny ÚP v měřítku 1: 5000

3x tištěné paré úplného znění ÚP po změně ÚP v měřítku 1: 5000