

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTOVINY

Návrh pro veřejné projednání

## **Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Chotoviny

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: obec Chotoviny

Jméno příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele: Jan Jordák, místostarosta obce

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu

Květen 2021

V kapitole „3) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice...” se na konec tabulky vkládají řádky:

| <b>ZS – plochy zeleně- soukromá a vyhrazená zeleň</b> |                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1/ČZ.1.ZS                                             | <u>Obsluha území:</u> z přilehlých pozemků pro bydlení |

V kapitole „6) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití” ... se v odstavci: „**Plochy bydlení BI - v rodinných domech – příměstské**” na konec odstavce „Regulativy”: vkládá text: „Ponechat hodnotný krajinný ráz, který vytváří i charakteristický přechod zahrad do krajiny, tzn. směrem do krajiny nebudou realizována pevná neprůhledná oplocení. Zachovat pohledově otevřená veřejná prostranství - zástavba včetně oplocení u veřejných prostranství nesmí vytvářet nepříznivé dominanty. Zvláště nežádoucí je souvislé oplocení z betonových panelů, pokud nemají charakter podezdívky, s výjimkou oplocení pozemků vystavených velké hlukové zátěži.”

v odstavci:

„**Plochy smíšené obytné SV – venkovské**” na konec odstavce „Regulativy”: vkládá text: „Ponechat hodnotný krajinný ráz, který vytváří i charakteristický přechod zahrad do krajiny, tzn. směrem do krajiny nebudou realizována pevná neprůhledná oplocení. Zachovat pohledově otevřená veřejná prostranství - zástavba včetně oplocení u veřejných prostranství nesmí vytvářet nepříznivé dominanty. Zvláště nežádoucí je souvislé oplocení z betonových panelů, pokud nemají charakter podezdívky, s výjimkou oplocení pozemků vystavených velké hlukové zátěži.”

v odstavci:

„**Plochy rekreace RI – plochy staveb pro rekreaci**” se za poslední odrážku odstavce „Regulativy” vkládá odrážka s textem: „ - ponechat hodnotný krajinný ráz, který vytváří i charakteristický přechod zahrad do krajiny, tzn. směrem do krajiny nebudou realizována pevná neprůhledná oplocení. Zachovat pohledově otevřená veřejná prostranství - zástavba včetně oplocení u veřejných prostranství nesmí vytvářet nepříznivé dominanty. Zvláště nežádoucí je souvislé oplocení z betonových panelů, pokud nemají charakter podezdívky, s výjimkou oplocení pozemků vystavených velké hlukové zátěži.”

v odstavci:

„**Plochy zeleně ZS – soukromá a vyhrazená zeleň**” se se za poslední odrážku odstavce „podmíněně přípustné využití” vkládají odrážky a text:

- stavby vedlejší ke stavbě hlavní – např. přístřešky, altány
- malé vodní plochy, bazény

za podmínky, že svými doprovodnými jevy nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití

Na konec odstavce „Regulativy” se vkládá text: „Ponechat hodnotný krajinný ráz, který vytváří i charakteristický přechod zahrad do krajiny, tzn. směrem do krajiny nebudou realizována pevná

neprůhledná oplocení. Zachovat pohledově otevřená veřejná prostranství - zástavba včetně oplocení u veřejných prostranství nesmí vytvářet nepříznivé dominanty. Zvláště nežádoucí je souvislé oplocení z betonových panelů, pokud nemají charakter podezdívky, s výjimkou oplocení pozemků vystavených velké hlukové zátěži.“

# Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Chotoviny

## **a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 1 územního plánu Pojbuky**

O pořízení změny č. 1 Chotoviny bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Chotoviny č. 186/2021/Z13 dne 15. 4. 2021. Bylo rozhodnuto, že změna ÚP bude pořízena v souladu s §55 a) zkráceným postupem.

## **b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Pro správní území Chotoviny je zpracován a vydán Územní plán Chotoviny, jehož účinnost nastala dne 16.3.2020.

Návrh změny č. 1 nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změna č. 1 řeší návrh změny využití pozemků v zastavitelné ploše v Červeném Záhoří. V zastavitelném území, pás u komunikace II. tř. vyhrazená v platném územní plánu jako Plocha veřejného prostranství (PV) se, kromě plánovaného úseku pro místní komunikaci, navrhuje na využití Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS). Tato plocha je součástí zpracované územní studie "Chotoviny plochy ČZ.3.BI, CH.2.BI, CH.5.BI, CH.6.BI, ČZ.2.PV, CH.1.PV", ve které bylo vymezeno centrální veřejné prostranství uvnitř řešeného území, což povede k lepší využitelnosti veřejného prostranství především z hlediska bezpečnosti a dostupnosti obyvatel. Plocha ČZ.2 PV podél komunikace je proto navržena jako plocha Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), která tak bude účelněji využita. Zároveň byly upraveny regulativy jak pro plochu ZS ta i pro plochy bydlení, s cílem ponechat otevřená veřejná prostranství, které by nenarušovaly vysoké neprůhledné ploty. Ulice by měly být obytné a zeleň zahrad nejen vytvářet mikroklima, ale též dotvářet obytný prostor veřejných prostranství.

Změna ÚP tak nemá dopad na území sousedních obcí. Jedná se o nepatrnou změnu uvnitř správního území obce Chotoviny.

## **c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Území správního obvodu obce Chotoviny se nachází v rozvojové ose republikového významu OS6. Návrh změny je zpracován v souladu s rozvojovými prioritami dle čl. 2.2 platné Politiky územního rozvoje. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu územní plán Chotoviny respektuje a i návrh změny č. 1 nemění. Jsou vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny civilizační hodnoty. Umožnění změny využití pozemků u silnice III. tř. z veřejného prostranství na soukromou zeleň a v rámci územní studie realizace veřejného prostranství se veřejnou zelení uvnitř vnitrobloku, dochází k lepšímu využití území, k posílení soudržnosti obyvatel v obci. Zpřísněním prostorových regulativů pro plochy bydlení a soukromé zeleně

dává předpoklady k zachování hodnot obytných ulic – základních veřejných prostranství. Vzhledem k nepatrnému obsahu změny jsou i nadále územním plánem respektovány všechny 3 pilíře územního plánování. Územní plán respektuje republikové priority územního plánování - umožňuje v rozvojové ose intenzivní využívání území. Návrh změny nemá dopad na dálnici D3 a IV. železniční koridor.

#### Soulad změny č. 1 územního plánu s ÚPD vydanou krajem

Změna způsobu využití veřejného prostranství na plochu soukromé zeleně je navržena bydlení je v zastavitelném území obce.

Dle platných ZUR se správní území Chotoviny nachází v oblasti krajinného typu: „Krajina polní s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“ a část území obce spadá i do krajinného typu „Krajina lesoplní“.

Část obce Chotoviny se nachází v rozvojové ose republikového významu OS6 a část obce v rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB2 Tábořsko. Platný územní plán respektuje dálnici D3, IV. tranzitní železniční koridor, přírodně a krajinářsky cenné území jak u sídla Chotoviny tak v celém správním území.

Pro nepatrnost změny nedochází ke změně koncepce územního plánu a tím je i nadále zaručen soulad s nadřazenou ÚPD – Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

#### **d) Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

Změna č. 1 územního plánu Chotoviny je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Umožnění změny využití pozemků u silnice III. tř. z veřejného prostranství (ČZ.2.PV), kromě plánovaného úseku pro místní komunikaci, na soukromou zeleň (1/ČZ.1.ZS) a v rámci územní studie realizace veřejného prostranství se veřejnou zelení uvnitř vnitrobloku, dochází k lepšímu využití území, k lepší dostupnosti veřejného prostranství obyvateli, k posílení soudržnosti obyvatel v obci. Zpřísněním prostorových regulativů pro plochy bydlení a soukromé zeleně dává předpoklady k zachování hodnot obytných ulic – základních veřejných prostranství.

#### **e) Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 1 územního plánu Chotoviny je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami. Návrh změny č. 1 ÚP Chotoviny převzal označení plochy z platného územního plánu.

**f) Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

**g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona**

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

**h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č.1ÚP Chotoviny je zpracován v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Chotoviny pořízení změny územního plánu zkráceným postupem v souladu s § 55a) a se schváleným obsahem změny územního plánu a to:

1. Bude prověřen požadavek změny způsobu využití části pozemků, označené v platném územním plánu ČZ.2.PV – plocha veřejných prostranství na plochy zeleň soukromou a vyhrazenou – ZS. Budou upřesněny regulativy pro plocha soukromé a vyhrazené zeleně, aby pohledově byla nadále vnímána zelená plocha a ne souvislé neprůhledné překážky (nejčastěji nevhodný typ oplocení), ale zároveň umožňovala umístění bazénu, pergoly. Odůvodnění - na lokalitu byla zpracována územní studie, která plochy veřejných prostranství situuje do centrální části lokality, kde budou více využívány, zároveň sem směřuje hlavní pěší tahy.
2. V textové části úprava regulativů pro plochy bydlení BI – v rodinných domech – příměstské, plochy smíšené obytné SV- venkovské, plochy rekreace RI- plochy staveb pro rekreaci, plochy zeleně ZS – soukromá a vyhrazená zeleň - doplnění požadavků tak, aby byly zachovány pohledově otevřená prostranství i pro chodce, tzn. nepřípustné – neprůhledné souvislé oplocení by bylo možné realizovat jen v na pozemcích vystavené velké hlukové zátěži.

Změna č. 1 navrhuje změnu využití pozemků u silnice III. tř. z veřejného prostranství (ČZ.2.PV), kromě plánovaného úseku pro místní komunikaci, na soukromou zeleň (1/ČZ.1.ZS). V rámci územní studie realizace veřejného prostranství se veřejnou zelení uvnitř vnitrobloku, dochází k lepšímu využití území, k lepší dostupnosti veřejného prostranství obyvateli, k posílení soudržnosti obyvatel v obci, je proto možno část veřejného prostranství ČZ.2.PV, kromě plánovaného úseku pro místní komunikaci, změnit na soukromou zeleň (1/ČZ.1.ZS). Zpřísněním prostorových regulativů pro plochy bydlení a soukromé zeleně byl dán předpoklad k zachování hodnot obytných ulic – základních veřejných prostranství jako otevřených prostranství s estetickou hodnotou soukromé zeleně.

**i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Nebyly požadovány varianty řešení změny č. 1 ÚP Chotoviny.

Řešením změny č. 1 ÚP Chotoviny jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, pro zachování urbanistických a architektonických hodnot území.

Civilizační hodnoty – změna ÚP respektuje stávající hodnoty – stávající bytovou zástavbu, její hodnoty. Nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy.

Hlavní náplní udržitelného rozvoje území je trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí. Tato změna, především rozšířením regulativů, posiluje ochranu hodnot v území.

**j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

O proti platnému územnímu plánu Chotoviny, **nedochází k nárůstu zastavitelných ploch.**

**k) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**

Návrh změny č. 1 je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

**l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.**

O proti platnému územnímu plánu Chotoviny nedochází k nárůstu zastavitelných ploch. Změna způsobu využití je navržena v rámci zastavitelné plochy ČZ.2.PV která se kromě části pro místní komunikaci mění na 1/ČZ.1.ZS. Vynětí ze ZPF již bylo prověřeno platným územním plánem (plocha ČZ.2.PV měla celkový zábor plochy 0,13 ha, z toho 0,07 ha na I. tř. BPEJ a 0,06 ha na III.tř. BPEJ.)

**Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL**

Pozemky určené pro plnění funkce lesa (PÚPFL) - nejsou návrhem změny č. 1 ÚP Chotoviny dotčeny.

**m) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění**

**n) vyhodnocení připomínek**