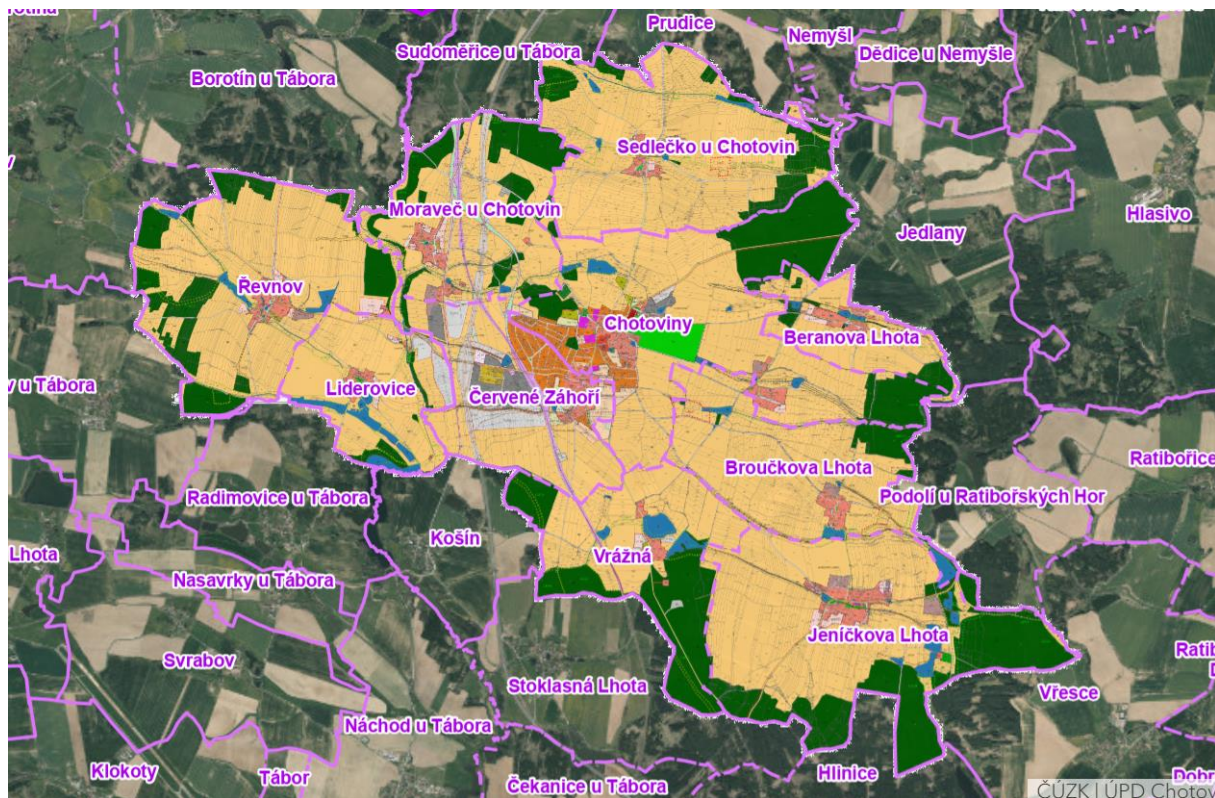


Zpráva o uplatňování Územního plánu Chotoviny

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: prosinec 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.....	13
h) návrh zadání změny územního plánu	14

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, Broučková Lhota, Červené Záhoří, Chotoviny, Jeníčkova 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 zastupitelstvem obce dne 27. 3. 2025, pod č. usnesení 208/2025/Z13).

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 tj. 9,7%) a výrobních aktivit (využito cca 4,48 ha z navrhovaných 35 ha tj. 12,8%). 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 tyto územní studie:

Územní studie Chotoviny – Jeníčková Lhota (pro plochy J.L.7.SV a J.L.8.SV)

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

Územní studie ČZ.2.BI (Nad Rybníčkem)

U ploch, kde dosud není zpracována územní studie, bude ve změně č. 3 prověřena podmínka zpracování územních studií.

Při uplatňování územního plánu byl zjištěn nesoulad textové a výkresové části týkající se podmínky zpracování územních studií CH.3.BI (plocha neexistuje), J.L.7.SV a J.L.8.SV (plochy jsou uvedeny v textové části, ale chybí grafické znázornění ve výkrese základního členění). Ve změně č. 3 bude dána do souladu textová a výkresová část týkající se územních studií CH.3.BI, J.L.7.SV, J.L.8.SV.

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 pořizované změně č. 2 územního plánu.

Technická infrastruktura - Chotoviny, Moraveč a Rzáva 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 funkční sběrný dvůr a v případě potřeby je možné 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. Obec je také poměrně dopravně zatížena, včetně hlukového zatížení části území provozem z dálnice D3.

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 - 9, závazné od 1. 10. 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 skutečností vyplývajících 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 agrovoltiky

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.
- *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 bude zapracován do návrhu změny č. 2 územního plánu, která je v současné době pořizována, neboť je předpoklad, že změna č. 2 nabyde účinnosti dříve než změna č. 3. (§ 104, odst. 1 písm. c) stavebního zákona - schvalující orgán vydá změnu územního plánu pouze v případě, že je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací).

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 územního 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 4b. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 9. 10. 2025, tj. se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 4a, 4b, 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.

Aktualizací 4b ZÚR došlo k zpřesnění trasy RBK 413 v k. ú. Jeníčková Lhota a v k. ú. Broučkova Lhota. ÚP bude dán do souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací ve změně č. 2 územního plánu, která je v současné době pořizována a kde je předpoklad, že bude vydána dříve než změna č. 3 (§ 104, odst. 1 písm. c) stavebního zákona - schvalující orgán vydá změnu územního plánu pouze v případě, že je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací).

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 Záhoví, 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 navrhopvat 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 lesopojní* - 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. nepřípuštěním 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, zadržetí, 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 zpracovat 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).

Aktualizací 4b ZÚR byl nově vymezen koridor ZVN 400kV Přeštěnice Milín, Milín – Sokolnice, úsek Ee 44/2 – Milín Sokolnice, vedený přes k. ú. Sedlečko u Chotovin. ÚP bude dán do souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací ve změně č. 2 územního plánu, která je v současné době pořizována, a kde je předpoklad, že bude vydána dříve než změna č. 3 (§ 104, odst. 1 písm. c) stavebního zákona - schvalující orgán vydá změnu územního plánu pouze v případě, že je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací).

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 neohrožil 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 drážním tělesem. 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. Broučkova 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 veřejný zájem. 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. Broučkova 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, navrhuje dopravní propojení místních komunikací. V usnesení zastupitelstva obce č. 231/2025/Z14 ze dne 12. 6. 2025 je uvedeno: „*Zastupitelstvo obce Chotoviny bere na vědomí podání žádosti o změnu územního plánu a předává ji pořizovateli s poznámkou nutnosti zachování komunikace ze strany obce*“. Dle upřesnění určeného zastupitele, je podmínkou změny územního plánu zachování možnosti vybudování dopravní infrastruktury v podobě místní komunikace IV. třídy, kterou je komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel nebo na které je umožněn smíšený provoz.

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

Na základě projednání zprávy o uplatňování ÚP vzešly tyto podněty na změny (kráceno pořizovatelem):

Ministerstvo obrany:

- Zpracovat do odůvodnění návrhu změny č. 3 (textová část) kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a doplnit druhy staveb v zájmu MO. V legendě koordinačního výkresu uvést: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Podnět bude zahrnut do zadání změny č. 3 územního plánu

Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000:

- V návrhu změny č. 3 ÚP musí být řešena návaznost prvků ÚSES regionálního významu na územní plány sousedních obcí.
- Musí být respektovány prvky ÚSES regionálního významu ze ZÚR a podmínky využití prvků ÚSES musí být formulovány v souladu se ZÚR, zejména s odst. (39) textové části ZÚR, který stanovuje podmínky a omezení pro realizaci záměrů v prvcích ÚSES. Jakékoliv upřesnění vymezení ÚSES, a to i v podmínkách využití těchto území, vyvolané připomínkami k návrhu změny č. 3 ÚP, musí být projednány s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.
- Případné nové zastavitelné plochy musí být přednostně umísťovány mimo území prvků ÚSES
- upřesnit podmínky využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (§ 122 stavebního zákona) resp. výčet staveb, zařízení a opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území. Tyto stavby, zařízení a jiná opatření budou jednoznačně definována a v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona pro ně budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu (např. prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot, a to s ohledem na krajinnou morfologii, strukturu zastavění a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území)

Podnět nebude zahrnut do zadání změny č. 3 územního plánu

Změna č. 3 bude zpracována v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje JČK (regionální ÚSES) a s Územní studií krajiny JČK. Podmínky využití ploch v nezastavěném území budou definovány ve změně č. 2, která je v současné době pořizována. Stejně tak ve změně č. 2 bude řešen soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, neboť je předpoklad, že změna č. 2 nabyde účinnosti dříve než změna č. 3 (§ 104, odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

ČEPS a.s.:

- Podnět na vymezení koridoru E27 z PÚR (Ee44/2) - vedení 220kV s provozním označením č. 204 a 207, u kterého je plánována přestavba z 220kV na vedení 400kV.

Podnět nebude zahrnut do zadání změny č. 3 územního plánu

S ohledem na § 104, odst. 1 písm. c) stavebního zákona, kdy schvalující orgán vydá změnu územního plánu pouze v případě, že je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, bude požadavek na vymezení koridoru zapracován již do změny č. 2 územního plánu, která je v současné době pořizována, neboť je předpoklad, že změna č. 2 nabyde účinnosti dříve než změna č. 3.

Mgr. R.V. :

1. Podnět na vypuštění bodu 4 návrhu zadání změny č. 3 ÚP – „*Prověření změny funkčního využití parcely č. 117/19 k.ú. Chotoviny z plochy dopravní infrastruktury na plochu obytnou venkovskou za podmínky ponechání možnosti propojení ul. Úzká a ul. Pod Špejcharem.*“

2. Podnět na prodloužení podmínky zpracování územní studie pro všechny zastavitelné plochy, jako je tomu doposud.

3. Podnět, aby návrh zadání změny č. 3 územního plánu byl doplněn o požadavek na etapizaci výstavby - a to v největších nevyužitých zastavitelných plochách.

Ad1) Obec Chotoviny, prostřednictvím určeného zastupitele, trvá na ponechání prověření podnětu na změnu územního plánu (*funkčního využití parcely č. 117/19 k. ú. Chotoviny*) v návrhu zadání změny. Dle vyjádření obce, podané prostřednictvím určeného zastupitele, je podmínkou změny územního plánu zachování možnosti vybudování dopravní infrastruktury v podobě místní komunikace IV. třídy, kterou je komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel nebo na které je umožněn smíšený provoz.

Ad2) do návrhu zadání bude doplněn podnět na prověření zachování podmínky zpracování územní studie pro rozvojové lokality, kde dosud studie není zpracována.

Ad3) obec, prostřednictvím určeného zastupitele, neupřednostňuje možnost etapovitosti zástavby a to zejména s ohledem na probíhající přirozený rozvoj jednotlivých lokalit v závislosti na budování infrastruktury, který přirozeně probíhá v návaznosti na stávající zastavěné území.

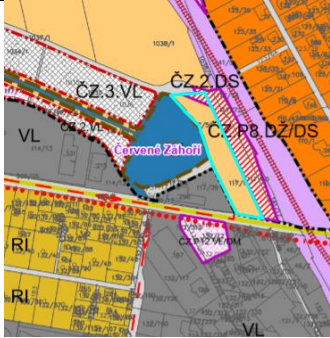
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

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

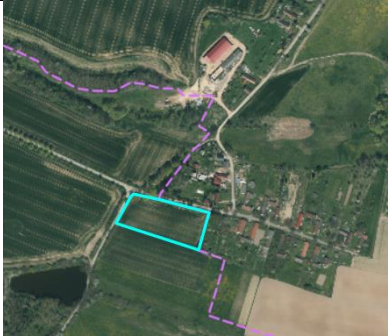
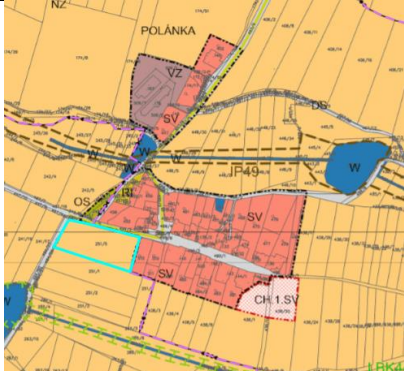
h) Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Chotoviny

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

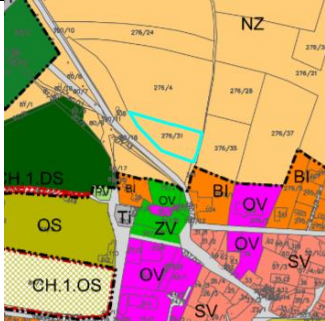
- 1) Prověření změny funkčního využití parcely č. 117/1, k. ú. Červené Záhorky z plochy zemědělské, na plochu pro výstavbu skladovacích prostor

řešené území:	výřez z hlavního výkresu platného ÚP:
	

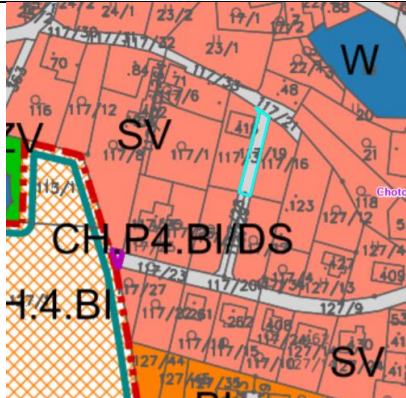
- 2) Prověření změny funkčního využití parcely č. 610, k. ú. Broučkova Lhota z plochy zemědělské (NZ), na plochu smíšenou obytnou – venkovskou SV.

řešené území:	výřez z hlavního výkresu platného ÚP:
	

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

řešené území:	výřez z hlavního výkresu platného ÚP:
	

- 4) Prověření změny funkčního využití parcely č. 117/19, k. ú. Chotoviny z plochy dopravní infrastruktury, na plochu smíšenou obytnou venkovskou. Podmínkou změny je zachování možnosti vybudování dopravní infrastruktury v podobě místní komunikace IV. třídy.

řešené území:	výřez z hlavního výkresu platného ÚP:
	

- 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) a s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR JČK).
- 6) Bude prověřena podmínka pořízení územních studií v lokalitách, kde dosud není územní studie zpracována. Dále bude dána do souladu textová a výkresová část týkající se územních studií (CH.3.BI, J.L.7.SV, J.L.8.SV).
- 7) Do odůvodnění návrhu změny č. 3 (textová část) bude zpracována kapitola „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a doplněny druhy staveb v zájmu MO, dle vyjádření podané k návrhu zprávy o uplatňování ÚP.

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

Není požadováno zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Z hlediska obsahu zadání jsou prověřovány změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí, ekonomickou a sociální sféru v řešeném území považovány za významné.

Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k obsahu návrhu zadání změny č. 3 (zprávy) dle zák. č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, bylo obdrženo dne 29. 8. 2025 se závěrem, že není vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí.

Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k obsahu návrhu zadání změny č. 3 (zprávy) dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů bylo obdrženo dne 18. 8. 2025 se závěrem, že obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblasti ležících na území v působnosti krajského úřadu.

c) požadavky na počet vyhotovení ÚPD, včetně měřítek výkresů

Pro projednání návrhu změny ÚP bude vyhotoveno minimálně 1x tištěné paré v měřítku 1: 5 000 (pro společné a veřejné projednání a další paré v případě každého opakovaného projednání)

Po nabytí účinnosti dokumentace bude odevzdáno:

2x tištěné paré změny ÚP v měřítku 1: 5000

2x tištěné paré úplného znění ÚP po změně ÚP v měřítku 1: 5000

Digitální zpracování dokumentace bude v souladu s platnou legislativou.