

Obec Chotěmice

Zastupitelstvo obce Chotěmice za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á změnu č. 1 územního plánu Chotěmice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Chotěmice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahrádková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Milan Brus funkce: starosta obce	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Ondřej Zahrádka Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: červen 2024	
vypracoval: Ondřej Zahrádka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

Územní plán Chotěmice se mění takto:

- ◆ Obsah kapitoly a) nově zní: „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. 6. 2024. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Výstupní limity“ v šesté odrážce na prvním řádku se nahrazuje text: „8-mí“ textem: „6-tí“ a za slovo „vydání“ se vkládá text: „změny č. I“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Územní plán vymezuje plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití dále:“ se ze třetího řádku vypouští text: „vymezené k datu 31. 3. 2009“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Druhy ploch – popis rozdílného způsobu využití ploch:“ se pod výčtem ploch v prvním odstavci na konci desátého řádku nahrazuje text: „8-mí“ textem: „6-tí“ a v jedenáctém řádku se za slovo „vydání“ vkládá text: „změny č. I“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Vymezení zastavitelných ploch“ se z tabulky vypouští třetí sloupec.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Vymezení zastavitelných ploch“ se v tabulce u plochy s pořadovým číslem 4 ve čtvrtém sloupci na čtvrtém řádku nahrazuje text: „8-mí“ textem: „6-tí“ a za slovo „vydání“ se vkládá text: „změny č. I“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Vymezení zastavitelných ploch“ se v tabulce u plochy s pořadovým číslem 8 ve čtvrtém sloupci na třetím řádku nahrazuje text: „8-mí“ textem: „6-tí“ a za slovo „vydání“ se vkládá text: „změny č. I“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konec tabulky vkládají dva nové řádky ve znění: „

17	Bydlení severovýchodní okraj		v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu, charakterem zástavby navázat na sousední čp. 12, resp. jeho stodolu, včetně umístění hlavní stavby na pozemku <u>Obsluha území</u> - ze silnice III. tříd <u>Limity využití území</u> : - <u>Ochrana hodnot území</u> - viz urbanistická koncepce
18	Bydlení severovýchodní okraj		v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu, charakterem zástavby navázat na sousední čp. 12, resp. jeho stodolu, včetně umístění hlavní stavby na pozemku <u>Obsluha území</u> - ze silnice III. tříd <u>Limity využití území</u> : - <u>Ochrana hodnot území</u> - viz urbanistická koncepce

“

◆ V kapitole c) podkapitole „Urbanistická koncepce“ pod nadpisem „Plochy přestavby“ se z tabulky vypouští třetí sloupec.

◆ V kapitole d) podkapitole návrh koncepce zásobování elektrickou energií je vypuštěna část ve znění:

„Veřejně prospěšné stavby:

El -plocha pro trafostanici jih, včetně ploch připojení“.

◆ V kapitole f) se z názvu ploch lesních vypouští závorka: „(PUPFL)“.

◆ V kapitole f) podmínky využití pro plochy lesní nově zní:

„Hlavní využití (převažující účel využití):

- les

Přípustné využití:

- hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

Nepřípustné využití:

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné

- *odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.*
- *obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti – mimo stávající“.*

◆ V kapitole f) podmínky využití pro plochy vodní a vodohospodářské nově zní:

„Hlavní využití (převažující účel využití):

- *vodohospodářské využití*

Přípustné využití:

- *vodohospodářské využití včetně vodních útvarů*
- *zemědělské obhospodařování pozemků*
- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
- *stavební záměry a jiná opatření proti erozi*
- *les včetně staveb pro plnění funkcí lesa*
- *územní systém ekologické stability*
- *zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační*
- *drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)*
- *dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení*
- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*

Podmíněně přípustné využití:

- *není stanoveno*

Nepřípustné využití:

- *jakákoli budova či přístřešek*
- *bydlení – včetně staveb pro bydlení*
- *rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci*
- *občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení*
- *výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie*
- *doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže*
- *takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území*
- *stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné*
- *výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*
- *ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedené jako přípustné*
- *odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.*
- *obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti – mimo stávající“.*

◆ V kapitole f) podmínky využití pro plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost zní:

„Hlavní využití (převažující účel využití):

- *zemědělské obhospodařování pozemků*

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - o trvalý travní porost
 - o ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - o přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - o nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - o budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Nepřípustné využití:

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství - mimo uvedených jako přípustné
- doprava v klidu - odstavná stání, parkovací stání a garáže - mimo přípustných
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území – mimo uvedených jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti – mimo stávající“.

- ◆ V kapitole f) podmínky využití pro plochy smíšené nezastavěného území – přírodě blízké ekosystémy zní:

Hlavní využití (převažující účel využití)

- *ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů*

Přípustné využití

- *opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny*
- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*
- *stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi*
- *stavební záměry a jiná opatření proti erozi*
- *zemědělské obhospodařování pozemků*
- *les včetně staveb pro plnění funkcí lesa*
- *vodní útvary*
- *územní systém ekologické stability*
- *dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení*
- *drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)*
- *vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících*

Podmíněně přípustné využití

- *není stanoveno*

Nepřípustné využití

- *změny druhu pozemku na zahrada*
- *bydlení – včetně staveb pro bydlení*
- *stavby pro rodinnou rekreaci*
- *občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení*
- *výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství*
- *těžba*
- *doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže*
- *ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné*
- *stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepši podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné*
- *výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů*
- *odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.*
- *farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo stávající*

Podmínky prostorového uspořádání

- *nejsou stanoveny*

◆ Kapitola g) zní:

„veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

veřejně prospěšné opatření

- nejsou vymezena

stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny

plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny“.

◆ Kapitola h) včetně nadpisu zní: „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

veřejná prostranství

- nejsou vymezena“.

◆ Kapitola i) včetně nadpisu zní: „stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
nejsou stanovena“.

◆ Kapitola j) včetně nadpisu zní: „vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V řešeném území je uloženo prověřit zástavbu územní studií v lokalitě 4 a 8. Lhůta pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 6-ti let po vydání změny č. 1 územního plánu. Je nutno zachovat krajinný ráz - na okraji zástavby ponechat vzrostlou zeleň a pás zahrad.“.

◆ Kapitola k) včetně nadpisu zní: „stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Nejsou navrženy. Etapovitost je navržena z hlediska zajištění infrastrukturou. Zástavba na plochách větších než 2 000 m² je podmíněna prvotním vybudováním dopravní a technické infrastruktury v 1. etapě.“.

- ◆ Kapitola 1) včetně nadpisu zní: „údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu 16 (32)

Počet výkresů grafické části 2“.

- ◆ Ostatní kapitoly se bez náhrady vypouští.

Počet listů změny č. 1 územního plánu 4

Počet výkresů grafické části 2

odůvodnění změny č. 1
územního plánu
Chotěmice

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny územního plánu	11
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	11
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	19
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	20
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	21
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	21
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	22
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	22
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	22
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	23
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	34
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	35
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	35
n) text s vyznačením změn	35
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	35
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	37
q) vypořádání připomínek.....	37

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 10 000.

a) postup při pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotných návrhů na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Chotěmice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 1 územního plánu Chotěmice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

další postup bude doplněn na základě pořizování

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence vyhodnocován.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále také „PÚR“ či „politika územního rozvoje“), nevyplyvají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

V aktualizaci č. 4 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení platného územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- 14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického,

architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;

- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, změna územního plánu nenavrhuje zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích - změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu -*

obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna územního plánu tyto veřejné zájmy nenarušuje;

- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna územního plánu nenarušuje krajinný ráz – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se nedotýká;
 - problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – podmínky pro zajištění migrační propustnosti jsou zajištěny platnou územní plánovací dokumentací, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymežovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro

zvysování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – nové rozvojové plochy výrazně nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platné územně plánovací dokumentace;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*

- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna územního plánu tuto koncepci nenarušuje;
- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Správní území obce je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZUR“).

Správní území obce **není součástí:**

- rozvojových oblastí republikového ani nadmístního významu,
- rozvojových os republikového ani nadmístního významu,
- specifických oblastí nadmístního významu.

Zásady územního rozvoje **nevymezují** ve správním území obce:

- rozvojové plochy mezinárodního a republikového významu,
- plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu,
- plochy a koridory pro veřejnou technickou infrastrukturu,
- územní rezervy

Na správní území obce **zasahují** tyto **prvky územního systému ekologické stability**, které jsou platným územním plánem zpřesněny dle podmínek v území, řešeného území změny č. 1 se nedotýkají:

- regionální biocentrum **1907 Na Stráni**,
- regionální biokoridor **465 Budislavská hora – Na Stráni**.

ZÚR upřesňují vymezení republikové specifické oblasti **SOB9** – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – a potvrzují, že obec Chotěmice je její součástí – řešení platného územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou, změna č. 1 toto řešení nemění.

Stanovení **priorit územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území je ve změně územního plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability,

- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodářství,
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry zejména v rozvojových oblastech vymezených v souladu s politikou územního rozvoje a v rozvojových oblastech vymezených v zásadách územního rozvoje,
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností území kraje.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi,
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vylučuje nekonceptní formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace,
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant,
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Změna územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,

- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje kulturních hodnot**:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Návrh změny ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina lesopолní** – která zasahuje na většinu správního území obce a řešené území změny, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků a nepřipouští vymizení prvků stávajících,
- podporuje retenční schopnosti krajiny,
- podporuje respektování historických znaků kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Podpora výše zmíněných bodů se prolíná celou platnou územně plánovací dokumentací.

Jižní část správního území obce spadá do cílové charakteristiky krajiny – **krajina rybníční** – platná územně plánovací dokumentace ctí podmínky z této vymezené charakteristiky, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a podporuje doplňování rybníční soustavy,
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**.

Návrh změny v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející

z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) ani kompenzační opatření podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti **č. 26 Tábořsko-soběslavská krajinná oblast** a v krajinných typech:

- **č. 12** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- **č. 13** – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro

revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

- **č. 14** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrout strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

Řešené území změny se nachází v krajinném typu č. 13 Mírně zvlněný až kopcovitý lesozemědělský krajinný typ.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změny ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizace) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také

v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem k charakteru území bylo přistoupeno ke sloučení původně dvou oddělených výkresů hlavní výkres a hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury. Oddělení výše uvedených problematik je vzhledem k charakteru území nadbytečné. Oba výkresy byly nahrazeny jedním hlavním výkresem ve shodném měřítku jako stávající výkresy.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

bude doplněno na základě projednávání

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (bližší kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ

jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

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

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1899/3
→ byla rozšířena zastavitelná plocha bydlení č. 2
2. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1897/3 a 1898/4
→ byla rozšířena zastavitelná plocha bydlení č. 2
3. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1894 a 1896
→ byla rozšířena zastavitelná plocha bydlení č. 2
4. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1798
→ byla rozšířena zastavitelná plocha bydlení č. 4
5. prověřit možnost vybudování rybníku na p. č. 1676
→ umožněno ve stávajících podmínkách ploch
6. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1858, 1859, 1861
→ byl umožněn rozvoj bydlení

7. prověřit možnost způsobu využití části p. č. 1658/1
 - část pozemku p. č. 1658/1 byla přiřazena do stabilizovaných ploch bydlení
8. prověřit možnost rozvoje zařazení pozemků p. č. 1813/6, 1815 a 1357/25 do ploch bydlení
 - pozemky byly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení
9. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch zejména v nezastavěném území
 - byly prověřeny podmínky využití a zejména v nezastavěném území zapracovány zcela nové reagující na aktuální problémy, zkušenosti s uplatňováním územního plánu a platné právní předpisy
10. prověřit instituty vyvlastnění a předkupního práva
 - záměry byly přehodnoceny a pro žádný z nich již není dále sledován institut vyvlastnění či předkupního práva

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Chotěmice jsou malým sídlem s historickým kruhovým obestavěním centrálního návesního prostoru zemědělskými usedlostmi s prostornými humny a zahradami. Tato představa se promítá do uplatněných požadavků na změnu územního plánu a to jednak na severu sídla a jednak na severovýchod od sídla. V obou případech se jedná o požadavky místních obyvatel na možnost bydlení v souladu s představami o venkovském bydlení s odpovídajícím zázemím. Požadavkem majitelů pozemků je tak umožnit vybudování dostatečného prostoru nejen pro stavbu rodinného domu, ale také pro rozlehlou zahradu, která odpovídá měřítku zahrad v rámci sídla. Požadavků na rozšíření bylo hned několik. Zájem o bydlení dokladuje nejen využitá plochy 3 a téměř využitá zastavitelná plochy 2 a 4, ale celkový rozvoj sídla v posledních desetiletích zejména v severním a severovýchodním směru.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1899/3
 - V platném územním plánu na severu sídla vymezená zastavitelná plocha 2 je téměř využita. Její hloubka však není s ohledem na realizované stavby dostatečná a využití okolí pro bydlení, resp. zahradu je tak velmi omezené. Proto přišlo několik podnětů na rozšíření vymezené zastavitelné plochy severním směrem tak, aby mohlo být plně využito předností bydlení na venkově s kvalitním a dostatečným zázemím. Západní část vymezené plochy umožní využití proluky podél pozemní komunikace, na kterou západněji navazuje zastavitelná plocha 1.
2. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1897/3 a 1898/4
 - viz úvod kapitoly a bod 1.
3. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1894 a 1896
 - viz úvod kapitoly a viz bod 1.
4. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1798
 - Pozemek p. č. 1798 severní části sídla je zčásti součástí zastavitelné plochy č.

4, resp. je již částečně využit. Pro tuto zastavitelnou plochu je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Požadavek na změnu územního plánu se vztahuje na zbývající část pozemku a na pozemky navazující. Zastavitelná plocha č. 4 představuje hlavní směr rozvoje sídla, a proto se její další rozšíření jeví jako logický krok. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Jelikož pozemky navazují, resp. jsou součástí zastavitelné plochy č. 4, ve které je rozhodování v území podmíněno územní studií, platí stejná podmínka i pro toto rozšíření.

5. prověřit možnost vybudování rybníku na p. č. 1676

- Pozemek p. č. 1676 leží jihovýchodně od sídla v návaznosti na rybník Olší. V územním plánu je na části pozemku navržen rozvoj ploch vodních a vodohospodářských – rozvojová plocha č. 17, zbývající část leží na plochách zemědělských. Jelikož i plochy zemědělské umožňují v podmíněně přípustném využití vybudování vodní plochy, nebylo nutné v této lokalitě provádět změny v řešení územního plánu.

6. prověřit možnost rozvoje bydlení na části p. č. 1858, 1859, 1861

- Pozemky leží severovýchodně od sídla uvnitř či v návaznosti na zastavěné území s využitím pro bydlení. Pozemky jsou dobře napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu. Samotný pozemek p. č. 1859 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada se nachází uvnitř zastavěného území. Změna reaguje na požadavek majitele na možnost zástavby pro potomky, kteří přímo v místě vyrostli a rádi by na tomto místě dále svůj život pokračovali. V souladu s respektováním charakteru stávající zástavby změna navrhuje využití území z obou stran stávající zemědělské usedlosti pro výstavbu 1 rodinného domu. Tomu odpovídají stanovené podmínky využití pro obě zastavitelné plochy. Blíže viz také úvod této kapitoly.

7. prověřit možnost způsobu využití části p. č. 1658/1

- Pozemek leží v centru sídla a představuje veřejná prostranství návěsního prostoru, veřejnou zeleně i části komunikací. Dotčená část pozemku leží přímo na návěsním prostoru a obklopuje menší zemědělskou usedlost, která společně se svým okolím byla zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení. Jedná se narovnání faktického stavu v území.

8. prověřit možnost rozvoje zařazení pozemků p. č. 1813/6, 1815 a 1357/25 do ploch bydlení

- Pozemky leží na severozápadním okraji sídla v platném územním plánu uvnitř zastavěného území. Převážná část pozemku p. č. 1357/25 je současně již zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení. Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada, resp. pozemek p. č. 1813/6 je vedený jako ostatní plocha neplodná půda. Jejich zahrnutí do ploch veřejných prostranství neodpovídá jejich reálnému využití a proto změna navrhuje jejich zařazení do do stabilizovaných ploch bydlení.

9. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch zejména v nezastavěném území

- byly prověřeny podmínky využití a zejména v nezastavěném území zapracovány zcela nové reagující na aktuální problémy, zkušenosti s uplatňováním územního plánu a platné právní předpisy blíže viz podkapitola j) 6.

10. prověřit instituty vyvlastnění a předkupního práva

- záměry byly přehodnoceny a pro žádný z nich již není dále sledován institut vyvlastnění či předkupního práva, důvodem je dle názoru projektanta nadbytečnost použití obou institutů s ohledem na záměry obce, která není pro tuto chvíli připravena podstupovat donucovací prostředky pro realizaci záměrů, současně institut předkupního práva není dle nového stavebního zákona možno již využít, co je dalším důvodem pro jeho vypuštění

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká – blíže viz kapitola d). V návaznosti na řešení změny územního plánu, kdy je jedním z bodů obsahu změny prověření institutů vyvlastnění a předkupního práva, je z výroku změny vypuštěn výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - blíže viz podkapitoly j) 7., j) 8. Současně dochází ke sloučení hlavního výkresu a hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury. Oddělení výše uvedených problematik je vzhledem k charakteru území nadbytečné. Oba výkresy byly nahrazeny jedním hlavním výkresem ve shodném měřítku jako stávající výkresy.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. června 2024 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno po celém obvodu sídla Chotěmice. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

j) 2. odůvodnění koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Do urbanistické koncepce byla promítnuta lhůta pro pořízení územní studie – více viz podkapitola j) 11.

Bylo vypuštěno neaktuální datum vymezení zastavěného území.

Z tabulky zastavitelných ploch byl vypuštěn nadbytečný sloupec týkající se výměry ploch, u ploch č. 4 a 8 byla aktualizována lhůta pro pořízení územní studie a na závěr tabulky byly doplněny dva nové záměry včetně umístění v území a podrobnějších podmínek pro využití.

Z tabulky ploch přestavby byl vypuštěn nadbytečný sloupec týkající se výměry ploch.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: *"V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území."* Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

Na základě prověření koncepce veřejné zeleně byl vymezen nový druh plochy včetně podmínek využití.

PLOCHY LESNÍ

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.“* Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les. Dle zákona jsou lesem lesní porosty (§ 2 písm. c zákona č. 289/1995 Sb.) a stavby pro plnění funkcí lesa (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.).

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické,

půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.“*. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití včetně vodních útvarů

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek

Snahou tohoto ustanovení je zamezit budování jakýchkoli budov či přístřešků v rámci těchto ploch. Krajina správního území obce je natolik cenná a zachovalá, že její zaplevelení různými stavbami a zařízeními je v zásadním rozporu s hodnotami území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských případně lesních.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA, TRVALÝ TRAVNÍ POROST

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné

a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. *tvorí zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda).* Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.* Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na **zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu**, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznámá to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak stavby pro výkon práva myslivosti a pro hospodaření v lesích. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřijatelná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplocit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry a jiná opatření proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

les včetně staveb pro plnění funkcí lesa – (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.)

V těchto plochách se často vyskytují i lesní porosty, které zasahují zemědělský půdní fond, vyžadující hospodaření v lese. Les v tomto případě představuje ekotonální společenstva, která jsou důležitá pro biodiverzitu krajiny. Součástí lesa jsou také stavby pro plnění funkcí lesa dle § 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.

Informační panely, tabule a desky jsou stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, a proto je přípustné tyto stavby do krajiny umisťovat. Drobnou architekturou však nejsou myšlena hygienická zařízení, ekologická nebo informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území

více obcí)

- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti a jejich zařazení do ZUR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují znaky nadmístnosti a jsou uvedené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám.

Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřipustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně

bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřipustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže – (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci.

Dále zpracovatel reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřipustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umísťování různých staveb a zařízení, které at' už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřipustná využití výše), ale také zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umísťování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODĚ BLÍZKÉ EKOSYSTÉMY

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

viz úvodní text k ploše

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. Naopak byly přehodnoceny jednotlivé záměry, pro které je možno

uplatnit institut vyvlastnění, a z řešení územního plánu vypuštěny, jako nadbytečné. Tím není dotčena jejich případná realizace, avšak bez možnosti omezení vlastnických práv. Blíže viz bod 10 úvodu této kapitoly. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva. Naopak byly přehodnoceny jednotlivé záměry, pro které je možno uplatnit institut předkupního práva, a z řešení územního plánu vypuštěny, jako nadbytečné. Tím není dotčena jejich případná realizace, avšak bez možnosti omezení vlastnických práv. Blíže viz bod 10 úvodu této kapitoly. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly a její obsah.

j) 9 odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Byl upraven počet výkresů - vypuštěn výkres veřejné infrastruktury, sloučeny výkresy hlavní výkres a hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury. Blíže viz úvod této kapitoly. Kapitola je přearžována na závěr výrokové části. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 10 odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

Změnou územního plánu se nevymezuje žádná územní rezerva. Ani platný územní plán nevymezuje žádnou územní rezervu. Proto je kapitola z řešení územního plánu vypuštěna.

j) 11 odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změnou územního plánu nebyla stanovena žádná nová plocha ani koridor, pro které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Byla rozšířena zastavitelná plocha 4, pro kterou platí podmínka územní studie. Obsah kapitoly je zachován. Pouze je reagováno na nutnost stanovení lhůty pro vložení dat. Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti této změny územního plánu. Obecně deklarovaná 4letá lhůta je krátká. Zpráva o uplatňování územního plánu se zpracovává cca za 4 roky, a pokud by zpráva zhodnotila, že pokračování podmínky územní studie je zapotřebí prodloužit, mohla by podmínka územní studie do vypracování změny územního plánu pominout a tím by byl ztracen smysl územní studie vyřešit problematiku území. Šestiletá lhůta je tak přiměřená vzhledem k požadavkům právních předpisů.

j) 12 odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

Změnou územního plánu nebyla stanovena žádná nová plocha ani koridor, pro které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu. Ani platný územní plán nevymezuje žádnou plochu či koridor s touto podmínkou. Proto je kapitola z řešení územního plánu vypuštěna.

j) 13. odůvodnění stavení pořadí změn v území (etapizaci)

Tato kapitola nebyla změnou územního plánu dotčena.

j) 14 odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tato kapitola nebyla změnou územního plánu dotčena. Ani platný územní plán nevymezuje žádnou takovou stavbu. Proto je kapitola z řešení územního plánu vypuštěna.

j) 15 odůvodnění vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Tato kapitola nebyla změnou územního plánu dotčena. Ani platný územní plán nevymezuje žádnou takovou stavbu. Proto je kapitola z řešení územního plánu vypuštěna.

j) 16. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Jedná se o novou kapitolu, která je na základě novelizace právních předpisů součástí výrokové části územního plánu. Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno – jeho aktualizace je patrná z výkresu základního členění území a hlavního výkresu. Změna územního plánu reaguje na vývoj v území posledních let, který prokázal atraktivnost sídla zejména pro rozvoj bydlení. Postupně dochází k využívání ploch pro bydlení. Změna doplňuje téměř využitý rozvojový směr a vymezuje jeho doplnění v řádu jednotek rodinných domů či možností pro rozšíření zázemí stávajících rodinných domů. Řešení navazuje na koncepce platné územně plánovací dokumentaci. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové

záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno se zachováním ochrany hodnot území. Navrhovaným řešením je udržována rovnováha poptávky a nabídky.

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

viz samostatná příloha

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha)

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
B.2	bydlení	0,3171		0,3171				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
B.4	bydlení	0,6220		0,2535	0,3685			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
B.17	bydlení	0,3138	0,0372	0,2766				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
B.18	bydlení	0,3548	0,3548					0,0000	NE	ANO	NE	ANO
B- celkem	bydlení	1,6077	0,3920	0,8472	0,3685	0,0000	0,0000					
CELKEM		1,6077	0,3920	0,8472	0,3685	0,0000	0,0000					

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa, jsou uvedeny též v ostatních kapitolách zejména v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci.

Z hlediska limitů využití území je problémem množství kvalitní zemědělské půdy. Pohled na situaci v území potvrzuje, že kvalitní zemědělské půdy obklopují celé sídlo ve všech potencionálních rozvojových směrech, takže je téměř nemožné se jim vyhnout. V následujících případech tak považujeme veřejný zájem na rozvoji sídla převažující nad ochranou zemědělské půdy.

Chotěmice jsou malým sídlem s historickým kruhovým obestavěním centrálního návěsího prostoru zemědělskými usedlostmi s prostornými humny a zahradami. Tato představa se promítá do uplatněných požadavků na změnu územního plánu a to jednak na severu sídla a jednak na severovýchod od sídla. V obou případech se jedná o požadavky místních obyvatel na možnost bydlení v souladu s představami o venkovském bydlení s odpovídajícím zázemím. Požadavkem majitelů pozemků je tak umožnit vybudování dostatečného prostoru nejen pro stavbu rodinného domu, ale také pro rozlehlou zahradu, která odpovídá měřítku zahrad a zvyklostem v rámci sídla. Požadavků na rozšíření bylo hned několik. Zájem o bydlení dokladuje nejen využitá plochy 3 a téměř využitá zastavitelná plochy 2 a 4, ale celkový rozvoj sídla v posledních desetiletích zejména v severním a severovýchodním směru.

Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává v rozšířené zastavitelné ploše pro bydlení č. 2. V platném územním plánu na severu sídla vymezená zastavitelná plocha 2 je téměř využita. Hloubka vymezení plochy však není s ohledem na realizované stavby dostatečná a využití okolí pro bydlení, resp. zahradu je tak velmi omezené. Proto přišlo několik podnětů na rozšíření vymezené zastavitelné plochy severním směrem tak, aby mohlo být plně využito předností bydlení na venkově s kvalitním a dostatečným zázemím. Západní část vymezené plochy umožní využití proluky podél pozemní komunikace, na kterou západněji navazuje zastavitelná plocha 1. Záměry majitelů jsou zřejmé ze samotných žádostí. S ohledem na

realizovanou zástavbu pro bydlení není možné pro uváděné potřeby situovat jinam na navazující pozemky severně od této zástavby. Proto i zahrnutí pozemků do II. třídy ochrany jsou projektantem požadavky akceptovány.

Dále byla rozšířena z větší části využitá zastavitelná plocha č. 4, pro kterou je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Požadavek na změnu územního plánu se vztahuje na zbývající část pozemku p. č. 1798 a další části pozemků navazujících na silnici III. třídy. Zastavitelná plocha č. 4 představuje hlavní směr rozvoje sídla a proto se její rozšíření jeví jako logický krok pro rozvoj. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. V tomto případě se jedná v převážné většině o průměrně produkční půdy, pouze poblíž silnice na menší části nadprůměrně produkční půdy.

Poslední zábory představují zastavitelné plochy pro bydlení č. 17 a 18. Pozemky leží severovýchodně od sídla uvnitř či v návaznosti na zastavěné území s využitím pro bydlení. Pozemky jsou dobře napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu. Samotný pozemek p. č. 1859 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada se nachází uvnitř zastavěného území. Změna reaguje na požadavek majitele na možnost zástavbu pro potomky, kteří přímo v místě vyrostli a rádi by na tomto místě dále svůj život pokračovali. V souladu s respektováním charakteru stávající zástavby změna navrhuje využití území z obou stran stávající zemědělské usedlosti pro výstavbu 1 rodinného domu. Tomu odpovídají stanovené podmínky využití pro obě zastavitelné plochy. Plochy částečně využívají zastavěné území.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

q) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Chotěmice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Milan Brus
starosta obce

.....
Marcela Smolíková, DiS.
místostarostka obce

příloha odůvodnění změny č. 1 územního plánu Chotěmice

text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 1 územního plánu Chotěmice je zpracován způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem,
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Obsah:

a) vymezení zastavěného území	3
b) koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	8
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	11
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	18
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	29
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	30
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	30
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	31
k) stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	31
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části.....	32

I. Obsah územního plánu

a) vymezení zastavěného území

~~Je vymezena hranice zastavěného území k datu 31.3.2009. Viz grafická část – výkres základního členění, hlavní výkres, výkres technické infrastruktury. Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. 7. 2024. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.~~

b) koncepte rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

koncepte rozvoje území vyplývá ze současných trendů vývoje menších sídel. V souvislosti s omezenou dopravní dostupností (do Soběslavi cca 13 km, do Tábora cca 28 km) má obec Chotěmice požadavky na vznik ploch převážně pro bydlení. Cílem urbanistické koncepce ÚP je návrh ploch pro bydlení samozřejmě ve vztahu na možnost napojení na technickou infrastrukturu. (Cílem je vytvoření podmínek pro zamezení odchodu mladšího obyvatelstva ze sídla.) Dále je zde podpora cestovního ruchu a funkce rekreační ve stávajících objektech, vytvoření podmínek pro agroturistiku, chalupaření, drobné služby. Tímto se zvýší stabilita a přispívá ke zlepšení sociálně společenského klimatu.

Plochy pro podnikání je možno provozovat na stávajících zastavěných plochách v rámci areálu ZD, případně na ploše smíšené obytné v těsném sousedství areálu - na jihozápadním okraji sídla. Nové rozvojové plochy pro podnikání a výrobu nejsou navrženy. **Hodnoty území:**

H1 - návesní rybník, **H2** - nové malé rybníčky u silnice, **H3** - rybníček a vodní zdroje na sz okraji sídla, **H4** - Dobroňovský a Travníční rybník a jejich okolí. **H5** - rybník Vvvarák a jeho okolí- ochrana: zachovat přírodní charakter. Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat. Nepoužívat cizorodé dřeviny.

H6 - lesík Na zámku (bývalá tvrz), **H7** - lesy, **H8** - vodní plochy a toky, údolní niva, stávající stromořadí či interakční prvky - ochrana: zachovat v maximální možné míře.

H9 - plochy lokálních biokoridorů a biocenter - ochrana: zachovat přírodní charakter.

H10 - centrální návesní prostor s rybníkem - ochrana: tento prostor veřejného prostranství - veřejné zeleně je nezastavitelný. Modernizace stávajících objektů v okolí návsi, případně dostavba proluk je možná, musí respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu. Architektonický návrh staveb bude respektovat hmoty okolní zástavby a klasické materiály. Navržená nová zástavba bude respektovat charakter a výškovou hladinu stávající venkovské zástavby, bude mít maximálně 2 NP. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, materiálovou skladbou či barevností a také pohledově. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí využívat nových netradičních materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly. Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat. Nepoužívat cizorodé dřeviny.

H11 - Kaple na návsi Sv. Ludmily, **H12**- objekt hasičské zbrojnice. **H13** památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kam, nebo litinové kříže, apod.) ochrana: budou respektovány, zachovat, v jejich okolí ponechat odstup

H15 - charakter vesnické zástavby (štíťová orientace obytných stavení, vjezdové brány, klasické hmoty střech) - ochrana: dostavba proluk na návsi bude mít obdobné uspořádání, tvarové, objemové a materiálové řešení objektů, sedlové střechy

Krajinný ráz - ochrana: Plochy pro bydlení budou mít na svém okraji směrem do volné krajiny pás zahrad. Objekty budou situovány do části pozemku blíže ke komunikaci.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Koncepce řešení je podkladem pro optimální využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním sídle, jeho blízkém okolí a celém správním území. Jedná se zejména o vymezení nových funkčních ploch. Respektována budou OP veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy zastavitelného území (vodovod, kanalizace, elektřina.) Je navržena (maximální) hranice negativních vlivů zemědělského areálu. Provoz, rekonstrukce a modernizace zemědělského areálu nesmí svým charakterem provozu, kapacitou, druhem zvířat apod. tuto navrhovanou hranici překročit.

Návrh nové zástavby musí akceptovat hlavní hodnoty sídla - především archeologické lokality, prvky drobné architektury v krajině - kříže, boží muka, hraniční kameny..., prostor centra - zachování tradičního charakteru sídla. Viz ochrana hodnot - kapitola b.

Výstupní limity:

- V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí - alespoň jednostranný volně přístupný pruh).
- Je navrženo OP vedení inženýrských sítí - Navrhovaná ochranná pásma všech navrhovaných ploch pro technickou infrastrukturu jsou stanovena pro účely tohoto ÚP jako výstupní limity. V těchto navrhovaných OP není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované využití, dále zde není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb dopravy a tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů), dále prostor pro jejich realizaci a popřípadě také následný přístup k nim.
- Je navržena (maximální) hranice negativního vlivu zemědělského areálu. V této max. hranici není možné povolovat stavby pro chráněné bydlení. Provoz, rekonstrukce a modernizace zemědělského areálu nesmí svým charakterem provozu, kapacitou, druhem zvířat apod. tuto navrhovanou hranici překročit. Maximální hranice negativního vlivu zemědělského areálu, kterou nesmí v budoucnu vyhlášené pásmo překročit, je vymezena v zastavěném území (viz grafická část), v místech, které navazují na volnou přírodu, není tato hranice vymezena. Ochrana území platí do doby vyhlášení OP dle skutečné zátěže.
- Maximální hranice negativního vlivu z občanského vybavení je maximálně na hranici vlastního pozemku, nezasahuje na stávající a navrhované plochy bydlení.
- Hluk z provozu komunikací, objektů pro podnikání a objektů pro technickou vybavenost nesmí překračovat hygienické limity v chráněném venkovním prostoru. (Maximální hranice negativních vlivů objektů pro podnikání a objektů pro technickou vybavenost je na hranici vlastního pozemku)
- Pro lokalitu 4 a 8: bude území prověřeno územní studií do 8-~~mi~~6-ti let od vydání změny č. 1 územního plánu (Součástí plochy 4 bude případně řešení plochy pro shromažďovací místo pro komunální tříděný odpad) V 1 .etapě bude vybudována technická a dopravní infrastruktura. Výstavba objektů pro bydlení bude realizována až po vybudování vyústění předčištěných odpadních vod kanalizačního řádu z uvedené lokality se zaústěním do vodoteče.

Územní plán vymezuje plochy v časové ose :

plochy stabilizované - v ploše není navržena změna využití = stávající funkční využití

plochy změn - je navržena budoucí změna funkčního využití

plochy územní rezervy - jsou navrženy (převážně ve volné krajině) pro časově dlouhodobější záměr. Stávající využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití. Plochy územních rezerv nejsou vyhodnoceny v záboru ZPF, protože to nejsou

zastavitelné plochy. U plochy územní rezervy je zároveň vyjádřen předpokládaný způsob využití = navrhovaná funkce.

Územní plán vymezuje plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití dále:

zastavěné území - zahrnuje stavební objekty a k nim přilehlé pozemky určené ke stejnému funkčnímu využití (plochy stabilizované zastavěné) - a další pozemky (i nezastavěné) uvnitř hranice zastavěného území ~~vymezené k datu 31.3.2009~~ (viz grafická část).

zastavitelné plochy - plochy vymezené touto ÚPD k zastavění.

plochy nezastavěného území - pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy (volná krajina) jsou nezastavitelné. V nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny - seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybničního hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu.

Plochy přestavby - jsou navrženy (uvnitř zastavěného území) ke změně stávající zástavby, obnově nebo opětovnému využití, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů.

Plochy přestavby jsou vymezeny: Lokalita - návrh funkce:- se v řešeném území vyskytují v lokalitě 11, 12

Územní plán rozlišuje zejména plochy podle rozdílného způsobu využití:

Zásadním regulačním prvkem pro umístění je funkce = tedy způsob využití ploch. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Účel vymezení vychází z § 4 - § 19 vyhlášky 501/2006. Nové jiné funkce nebylo nutné vymezit.

Druhy ploch - popis rozdílného způsobu využití ploch:

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy technické infrastruktury

Plochy bydlení – nízkopodlažní

Plochy bydlení - soukromá zeleň

Plochy rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci

Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Plochy výroby a skladování - plochy zemědělských staveb

Plochy lesní

Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské - orná půda

Plochy zemědělské - trvalý travní porost

Plochy smíšené nezastavěného území - přírodě blízké ekosystémy

Prvky územního systému ekologické stability

Návrh řeší především rozšíření *ploch pro bydlení*. Objekty nově navržené zástavby v okolí hodnot budou respektovat měřítko a hladinu stávající venkovské zástavby, budou mít maximálně 2 NP. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, materiálovou skladbou či barevností a také pohledově. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí využívat nových netradičních materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly v exteriéru. Bude zachována atmosféra sídla a kvalitní zapojení nových staveb do terénu a okolí (Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu). V dalším podrobnějším stupni je nutno vytvořit předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů sídla - plochy, které budou prověřeny územní studií vzhledem k rozsahu navrhovaných lokalit jsou navrženy v lokalitě 4 a 8. Územní studie bude zpracována do max. ~~8-mi6-ti~~ let po vydání změny č. 1 územního plánu. V rámci zpracování územní studie budou navrženy místní obslužné komunikace, inženýrské sítě a parcelace. Součástí veřejného prostranství bude rovněž případně místo pro separovaný odpad. Dále viz kap. d) koncepce nakládání s odpady. V ostatních lokalitách není prověření území územní studií ani regulačním plánem uloženo.

Předpokládáme, že část nově navržené obytné výstavby bude sloužit jako rekreační chalupy. O jejich hmotách však platí, že budou mít charakter trvalých obytných objektů. Rozvoj turistiky - penziony, občerstvení apod. mohou vznikat i v plochách bydlení. Nové zřizování chat a zahradních domků v zastavěném, či zastavitelném území sídla je nepřipustné. Nové objekty na plochách rekreace - *stavby pro rodinnou rekreaci* - jsou přípustné pouze jako náhrada za stávající objekty při dodržení regulativů.

Plochy občanského vybavení - jsou na stávajících plochách, nové plochy nejsou navrženy.) *Plocha pro výrobu a skladování* je ve stávajícím areálu ZD na jihozápadním okraji u vstupu do sídla. Je zde dobrá dopravní dostupnost, možnost napojení na inženýrské sítě. Plocha bude vizitkou obce - je třeba dbát na architektonickou kvalitu nových staveb. V případě vyšší dopravní zátěže je podmínkou pro výstavbu rozšíření příjezdové komunikace. Obvodový plášť objektů bude přizpůsoben okolní zástavbě. Skladování výrobků či materiálu bude pouze za neprůhledným oplocením nebo uvnitř objektů, popř. možno doplnit clonící popínavou či keřovou ochrannou izolační zelení. Provoz podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení. Obvodový plášť bude přizpůsobený okolní zástavbě. Provozovny s hygienicky problematickou činností (hluk, prach) na řešeném území nejsou - nelze povolovat činnosti a podnikání zatěžující okolí (především obytné plochy) nad zákony stanovené limity zátěže hlukem, plochy bydlení budou umístovány mimo plochy hlukových izofon.

Na plochách s rozdílným způsobem využití, dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem) uvnitř hlukových izofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být realizována zástavba teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

V ploše navrhovaného ochranného pásma veřejné infrastruktury není dovoleno takové využití, či stavba, které by znemožnily navrhované využití nebo byly s nimi v rozporu.

Za podmínky dodržení ochrany hodnot, pravidel uvedených v urbanistické koncepci a dodržení výstupních limitů je možné využít staré nevyužívané objekty stodol např. pro bydlení nebo podnikání.

Zastavitelné plochy nebudou rušit krajinný ráz. Plochy pro bydlení budou mít na svém okraji směrem do volné krajiny pás zahrad. Objekty budou situovány do části pozemku blíže ke komunikaci.

Vymezení zastavitelných ploch

-Všechny rozvojové plochy navazují na současně zastavěné území. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky, navrženo je zarovnání a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V grafické části je vymezena hranice zastavěného a hranice zastavitelného území.

pořad. č. (i.č.)*	název lokality	výměra v-ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území
1	Bydlení Severní okraj	0,39	<u>Obsluha území</u> - veřejně přístupná místní obslužná komunikace. Nutno rozšířit. Komunikace k lesu na sever od obce bude zachována <u>Limity využití území</u> - Návrh interakčního prvku CH - výsadba aleje <u>Ochrana hodnot území</u> - viz urbanistická koncepce
2	Bydlení Severní okraj	0,83	<u>Obsluha území</u> - ze silnice III. tříd <u>Limity využití území</u> - OP silnice III. tříd <u>Ochrana hodnot území</u> - viz urbanistická koncepce
3	Bydlení Severní okraj U kulturního domu	0,37	<u>Obsluha území</u> - ze silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> - OP silnice III. třídy <u>Ochrana hodnot území</u> - viz urbanistická koncepce.

pořad. č. (i.č.)*	název lokality	výměra v-ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území
4	Bydlení Severní okraj U kulturního domu	2,12	Obsluha území - ze silnice III. tříd. a z místní komunikace. Uvnitř plochy bude nová místní obslužná komunikace. Limity využití území - OP silnice III. třídy, dořešit kanalizaci Ochrana hodnot území - Do 8-mi 6-ti let od vydání <u>změny č. 1</u> územního plánu bude území prověřeno územní studií (včetně řešení plochy (shromažďovacího místa) pro komunální tříděný odpad), dále viz urbanistická koncepce
5	Bydlení Severozápadní. Okraj	0,80	Obsluha území - veřejně přístupná místní obslužná komunikace. Nutno rozšířit. Limity využití území - Návrh interakčního prvku H Ochrana hodnot území - viz urbanistická koncepce
6	Bydlení Severozápadní okraj	0,29	Obsluha území - veřejně přístupná místní obslužná komunikace. Nutno rozšířit. Limity využití území: - Ochrana hodnot území - viz urbanistická koncepce
7	Bydlení Severovýchodní okraj	0,38	Obsluha území - z místní veřejně přístupné komunikace - nutno vybudovat Limity využití území: - Ochrana hodnot území - viz urbanistická koncepce
8	Bydlení jihovýchodní okraj	1,06	Obsluha území - z místní veřejně přístupné komunikace - nutno vybudovat Limity využití území: - Ochrana hodnot území - Do 8-mi 6-ti let od vydání <u>změny č. 1</u> územního plánu bude území prověřeno územní studií (včetně řešení plochy (shromažďovacího místa) pro komunální tříděný odpad), dále viz urbanistická koncepce
9	Bydlení jihovýchodní okraj	0,18	Obsluha území - z místní veřejně přístupné komunikace - podél navrhované parcely nutno rozšířit Limity využití území: - Ochrana hodnot území - viz urbanistická koncepce
10	Směšená obytná severozápadní okraj	0,57	Obsluha území - z místní veřejně přístupné komunikace - nutno rozšířit Limity využití území - zachovat stávající interakční prvek B Ochrana hodnot území - viz urbanistická koncepce
			11,12- plochy přestavby
			13, 14, 15 - Vodní plochy- Není zastavitelná plocha
16	Občanská vybavenost-sport Jižní okraj	0,57	Obsluha území - z místní komunikace Limity využití území: - Ochrana hodnot území -
			17 - Vodní plocha- Není zastavitelná plocha
17	<u>Bydlení severovýchodní okraj</u>		<u>v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu, charakterem zástavby navázat na sousední čp. 12, resp. jeho stodolu, včetně umístění hlavní stavby na pozemku</u> Obsluha území - ze silnice III. tříd Limity využití území: - Ochrana hodnot území - viz urbanistická koncepce
18	<u>Bydlení severovýchodní okraj</u>		<u>v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu, charakterem zástavby navázat na sousední čp. 12, resp. jeho stodolu, včetně umístění hlavní stavby na pozemku</u> Obsluha území - ze silnice III. tříd Limity využití území: - Ochrana hodnot území - viz urbanistická koncepce

Plochy přestavby

jsou navrženy (uvnitř zastavěného území) ke změně stávající zástavby, obnově nebo opětovnému využití, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů.

Jsou vymezeny v těchto lokalitách - změna způsobu využití:

11, 12	Směšená obytná	0,14 0,49	Obsluha území - veřejně přístupná místní obslužná komunikace. Limity využití území - návrh maximální hranice negativních vlivů -
--------	----------------	--------------	---

	Jihozápadní okraj	objekty pro bydlení budou vně této hranice <u>Ochrana hodnot území</u> - viz urbanistická koncepce
--	----------------------	---

V rámci funkčních ploch je možno v souladu s přípustnými činnostmi realizovat dostavby a přestavby.

Systém sídelní zeleně

- Velice cenný je přírodní charakter břehů návesních rybníků. Hodnotou je Vzrostlá zeleň na návsi a ve volné krajině. Uvnitř zastavěného území je nutno respektovat na plochách veřejných prostranství veřejnou zeleň, její typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Návrh koncepce dopravy

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace, (min. šíře veřejné plochy pro obytnou zónu je 8 m)

Okolo komunikace III. třídy/13521, v zastavěném území sídla je navržen alespoň jednostranný chodník. Musí být zajištěna návaznost chodníků v obci a zajištěn bezproblémový přístup (chodců a zejména malých dětí) k autobusové zastávce. Pozemky musí být uvnitř směrových oblouků zastavovány tak, aby neomezily rozhledové poměry, nesmí dojít ke stékání vody na pozemní komunikaci a nesmí být ohrožena bezpečnost a plynulost silničního provozu, musí být umožněn pohyb tělesně postižených, nevidomých a slabozrakých osob.

U objektů občanské vybavenosti a objektů podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích v rámci stavby těchto zařízení. Odstavování a parkování osobních vozidel bude na vlastním pozemku - minimálně 2 stání na 1 RD.

Hlukové izofony a ochranná pásma jsou vzhledem k minimální zátěži okolo komunikace III. třídy minimální - jsou menší (14,5 m) nežli OP komunikace (15 m). Nezasahují do stávající ani do nové obytné zástavby.

Návrh koncepce vodního hospodářství

Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro zájmové území Chotěmice žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Stávající vodoteč a vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchyty vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Nové vodní plochy jsou navrženy na Chotěmickém a Ryšánském potoce jižně a jihozápadně pod obcí.

Zásobování pitnou vodou

V obci Chotěmice se nepředpokládá výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody. Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci Chotěmice se nepředpokládá výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu s centrální ČOV. Likvidace odpadních vod bude řešena i nadále individuálně (bezodtokové jímky, vícekomorové septiky příp. intenzifikace stávajících s dočištěním, mikročistírny apod.). Je navržena dostavba stávající

kanalizační síť zejména v rámci navrhované zástavby pro odtok individuálně vyčištěných odpadních vod. Pro další dočištění odpadních vod se s ohledem na rozsah stávajícího odkanalizování jeví jako možnost využít kaskádu dnešních rybníků pod obcí. Dešťové vody budou odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. Navrhované řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami. Je navrženo využití rezerv stávajících venkovních a kabelových vedení VN a NN. Pro navrhovanou zástavbu se využije rezerv ve stávajících trafostanicích, případně se trafostanice nahradí za výkonnější typ. Nová kabelová vedení NN ukládat do výkopu v chodníku podél komunikací do jednoho koridoru s ostatními technickými sítě v souladu s příslušnými normami. Stávající ochranná pásma elektrických sítí musí být pokud možno plně respektována. Elektřina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, elektrické pohony a nutné technologické procesy.

Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním topným médiím. Navrhujeme použít přímotopné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory. Doporučujeme racionálně koordinovat výstavbu inženýrských sítí a tak minimalizovat investiční náklady. Navržená koncepce respektuje záměry energetiky.

Je navrženo posílení stávající trafostanice v lokalitě sever, případně náhrada na stejném pozemku. Dále je navržena nová trafostanice jih.

Veřejně prospěšné stavby:

El – plocha pro trafostanici jih, včetně ploch připojení

Telekomunikace a spoje

Hlavní trasy slaboproudých rozvodů, zejména televizních a telefonních budou vedeny převážně kabely v chodnících a zelených pásích u komunikace.

Trasy dálkových optických kabelů (DOK) jsou respektovány. Hlavní trasy dálkových a optických kabelů jsou provedeny podél komunikací.

Radiokomunikační síť

Řešené území nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením.

Návrh koncepce zásobování plynem

S plynofikací obce se zatím nepočítá.

Obnovitelné zdroje energie

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší. V území bude využíváno centrálních zdrojů tepla, popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů. Současně bude ověřena technická a ekonomická proveditelnost kombinované výroby tepla a energie.

Předpokládáme postupnou náhradu nevyhovujících paliv pomocí doplňkových zařízení, využívaných obnovitelné druhy energie. Uvažuje se využití tepelných čerpadel, solárních kolektorů. Předpokládáme využití biomasy: odpadní a palivové dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Dále se uvažuje zkapalněný topný plyn, využití nízkosírného topného oleje a doplňkově elektrické topení. Doporučujeme kombinovat topná média.

Koncepce nakládání s odpady

Kontejnery na tříděný odpad jsou umístěny v centru. Ke shromažďování KO je nejvíce používán systém odpadkových nádob a kontejnerů. Svoz pevného domovního odpadu, zajišťuje odborná firma. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován formou svozu odbornou firmou -2x ročně - je organizován obecním úřadem.

Bioodpad není zatím samostatně tříděn, Součástí bioodpadu je také dřevní odpad a odpad z údržby zeleně. Odpad z údržby ploch veřejné zeleně je předáván zemědělským subjektům nebo drobným zemědělci ke kompostování

Pro tříděný odpad (sklo, plasty) jsou v obci umístěny kontejnery. Sběrná místa pro separovaný odpad budou rovněž součástí ploch pro bydlení.

Žádná další zařízení na zneškodňování odpadu (sklárky, spalovny) se na území obce nenacházejí, ani zde nebudou v budoucnu umístěny. Ukládání odpadů bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

koncepce uspořádání krajiny

V nezastavěném území jsou vymezeny *plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, plochy systému ekologické stability, plochy přirozených ekosystémů*.

Ve volné krajině je možné zalesňování na k tomu vhodných plochách, mělo by se zpravidla jednat o plochy navazující na stávající PUPFL, plochy jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL, nemělo by se jednat o I. tř. ochrany ZPF.

Ve volné krajině je možné zřizování malých vodních ploch na k tomu vhodných plochách, nemělo by se jednat o I. tř. ochrany ZPF.

Ve volné krajině mohou být pouze objekty technické infrastruktury a objekty určené k nezbytnému zemědělskému obhospodařování půdy - včelíny, seníky apod.

Nosnou funkcí v nezastavěném území je zachování vysoké kvality přírodního prostředí, respektován bude charakter členění krajiny. Je nutno respektovat vysokou přírodní kvalitu, hlavní přírodní hodnoty sídla, průhledy, dálkové pohledy, dominanty.

Lesní celky zůstanou kompaktní, nejsou narušeny.

Vymezení kostry ekologické stability

Kostru ekologické stability tvoří v současnosti existující ekologicky významné segmenty krajiny (které ale nemusejí být nutně součástí prvků ÚSES). Kostru ekologické stability vymezujeme na základě srovnání přírodního a aktuálního stavu ekosystémů v krajině. V první řadě jsou vymezovány zbytky přírodních a přirozených společenstev s nejvyšší ekologickou stabilitou. Jsou to například zbytky lesů s dřevinnou skladbou odpovídající přírodní, louky s převahou přirozeně rostoucích druhů rostlin, mokřady, různé typy lad s vysokou biologickou rozmanitostí, přirozené břehové porosty, rybníky s pobřežními lemy, významné solitérní stromy, popřípadě skupiny dřevin a podobně.

Zachování kostry ekologické stability má pro krajinu zásadní význam. Její příznivé ekologicko-stabilizační působení se totiž projevuje již v současnosti a je podmíněno tím, že se zde po určitou dobu nerušeně vyvíjela přírodě blízká společenstva. ÚSES musí proto v první řadě využívat tyto existující hodnoty, neboť nově navrhované části, které je třeba v krajině vytvořit, začnou plně fungovat až po mnoha letech či desetiletích.

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- Posílení kostry ekologické stability je možné, přičemž se jeví jako nejvhodnější využít navrhovaných interakčních prvků.
- U vodotečí v co největší míře obnovit jejich přírodě blízký charakter a podporovat sukcesi v jejich blízkosti.
- Vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů.

Systém biocenter a biokoridorů

Je navrženo doplnění prvků ÚSES alespoň na minimální parametry:

<u>Minimální šířky biokoridorů lokálního významu</u>	
Lesní společenstva:	Minimální šířka je 15 m.
Společenstva mokřadů:	Minimální šířka je 20 m.
Luční společenstva:	Minimální šířka je 20 m.

Minimální velikost biocenter lokálního významu	
Lesní společenstva:	Minimálně 3 ha v případě kruhového tvaru.
Mokřady:	Minimální velikost je 1 ha.
Luční společenstva:	Minimální velikost je 3 ha.

Maximální délky lokálních biokoridorů a jejich přípustné přerušení	
Lesní společenstva:	Maximální délka je 2000 m, možnost přerušení je max. 15 m.
Mokřadní společenstva:	Maximální délka je 2000 m, přerušení je možné 50 m zpevněnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m ostatními kulturami.
Kombinovaná společenstva:	Maximální délka je 2000 m, přerušení je možné do 50 m zastavěnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m ostatními kulturami.
Luční společenstva:	Maximální délka je 1500 m, přerušení i 1500 m.

Vymezení nadřegionálních a regionálních prvků ÚSES

Regionální biokoridor je vymezen na samé severozápadní hranici správního území obce.

Interakční prvky

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Interakční prvky jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, ekologicky méně stabilních společenstev. Slouží jim jako potravní základna, místo úkrytu a rozmnožování. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny.

V řešeném území jsou vymezeny následující (stávající) interakční prvky:

Číslo	Název	Charakteristika	Doporučení
A	Chotěmice	Listnaté dřeviny v zamokřené údolnici severozápadně od	Zachování a ochrana druhově pestrých porostů. Na přilehlých lukách zachovat extenzivní hospodaření, ke kosení využívat pokud možno lehké mechanizace. Omezit zdroje ruderalizace. Ochrana křovinobylinných společenstev i celkového charakteru harmonického krajinného segmentu. Údržba stávajícího lužního porostu výběrovými zásahy. Prořezávkami v podrostu uvolňovat stávající perspektivní jedince žádoucích dřevin, podporovat další přirozené zmlazení porostu, s cílem zajištění budoucí kontinuální převážně přirozené
B	V Píše	Listnaté dřeviny u malého rybníka na západním okraji	
C	Olší	Chotěmický potok a rybník Olší s porosty autochtonních dřevin a vlhkomilnou travinobylinnou vegetací s vyšším stupněm	
D	Ryšánský potok	Regulovaná vodoteč a menší rybník na hranicích s okresem Jindřichův Hradec. Porosty autochtonních dřevin a	

Navrženy jsou tyto interakční prvky:

Číslo	Název	Charakteristika	Doporučení
E	Horní palouky	Výsadba dřevin podél polní cesty	Vypracovat projekt prvku ÚSES, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. Použita by měla být sadba odrostků výše nejméně 1 m, s dostatečně velkým
F	Nad Hlubokým	Revitalizace vodoteče	
G	Horní palouky	Výsadba dřevin v údolnici	

H	Chotěmice	Výsadba dřevin podél polní cesty	kořenovým systémem. Dřeviny vyžadují v prvních letech po výsadbě odborný dohled - dochází ke keřovému růstu, jednostranným deformacím kosterních větví, postupnému krnění, vícekmennému růstu či projevům hyperplázie, deformacím terminálu a podobným poruchám růstu, které dokáže odborník včas odhalit a z větší míry potlačit správně zvoleným typem řezu. Tímto způsobem lze předejít většímu propadu) výsadeb.
CH	Nad Chotěmicemi		
I	Na dílech		
J	Na jitrách		

Zvláště chráněná území, památné stromy, významné krajinné prvky

Zvláště chráněná území území obce Chotěmice nejsou.

Památné stromy se v území rovněž nenacházejí.

Významné krajinné prvky se dělí na VKP ze zákona (ex lege), ti.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a **registrované významné krajinné prvky**, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. V řešeném území registrovaný VKP není.

Ptačí oblasti

Do území nezasahuje žádná vyhlášená Ptačí oblast.

Evropsky významné lokality

Do katastru Evropsky významná lokalita nezasahuje.

Tabulky prvků ÚSES

Číslo	1
Název	Bukovské
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3AB3
Rozloha	1,68 ha
Charakteristika	Částečně funkční regionální biokoridor okrajově zasahující do katastru Chotěmic. Nefunkční část na orné půdě, funkční v lesním porostu 305 H. Příslušnými lesními typy jsou 4H1 a 4I1.
Doporučení	Vypracovat projekt prvku ÚSES. Dřeviny vyžadují v prvních letech po výsadbě odborný dohled. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílová dřevinná skladba: 4H - hlinitá bučina - buk 80%, jedle 20%, příměs dubu a lípy, 4I - uléhavá kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. Termín seče upravovat dle aktuálního složení společenstev, případně jej střídat v různých letech. Kosení v suchém období s použitím lehké mechanizace, v trvale podmáčených partiích alespoň občasné ruční kosení. Pokos pokud možno sušit přirozeným způsobem na místě (mimo ruderalní partie). Ladní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2-3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů, aby se zabránilo postupné sukcesi směrem k lesnímu porostu.

íslo	2
Název	Bukov
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	0,33 ha
Rozloha	3AB3
Charakteristika	Lesní porost 305 B, příslušnými lesními typy jsou 3L1, 4I1, 4K2 a 4O5.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Cílová dřevinná skladba: 3L - jasanová olšina - olše 70%, jasan 30%, příměs smrku a osiky, 4I - uléhavá kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%, 4K - kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%, 4O - svěží dubová jedlina - dub 40%, jedle 40%, buk 20%, příměs osiky.

Číslo	3
Název	V Bukovcích
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	3AB3
Rozloha	0,78 ha
Charakteristika	Lesní porost na okraji řešeného území - 320 H. Příslušnými lesními typy jsou 4H1 a 4K2.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílová dřevinná skladba: 4H - hlinitá bučina - buk 80%, jedle 20%, příměs dubu a lípy, 4K - kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%. Mělo by se jednat o <i>nejpřírodnější části krajiny</i> tvořící tzv. „biologickou infrastrukturu“.

Číslo	4
Název	U myslivny _____
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
Mapa	4
STG	3AB3
Rozloha	0,99 ha
Charakteristika	Lesní porost ve výběžku řešeného území 320 A - příslušným lesním typem je 4I1.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílová dřevinná skladba: 4I - uléhavá kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%. Mělo by se jednat o <i>nejpřírodnější části krajiny</i> tvořící tzv. „biologickou infrastrukturu“

Číslo	5
Název	Vlčí jámy
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3AB3

Rozloha	0,22 ha
Charakteristika	Malé části lesního porostu 312 a 313. Příslušnými lesními typy jsou 1G2, 3L1, 4I1, 4S1, 4P1 a 5G1.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchozí zaměření na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílová dřevinná skladba: 1G - vrbová olšina - olše 60%, vrby 30%, topol lina 10%, příměs osiky 3L - jasanová olšina - olše 70%, jasan 30%, příměs smrku a osiky, 4I - uléhavá kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%, 4P - kyselá dubová jedlina - dub 40%, jedle 40%, buk 10%, osika 10%, 4S - svěží bučina - buk 80%, jedle 20%, 5G - podmáčená jedlina přesličková - jedle 80%, olše 10%, buk 10%, příměs jasanu a smrku. Mělo by se jednat o <i>nejpřírodnější části krajiny</i> tvořící tzv. „biologickou infrastrukturu“.

Číslo	6
Název	Chotěmický potok
Charakter	Lokální biokoridor
Mapa	2 + 4
STG	3BC5, 3AB3, 4AB4
Rozloha	13,28 ha
Charakteristika	Převážně funkční biokoridor výrazně nadlimitně vymezený, osu tvoří převážně upravená vodoteč doprovázená porostem autochtonních dřevin. V severní části polopřirozené a kulturní louky, v jižní části vodní nádrže a lesní porost 311 C a 312. Nejjižnější část navazuje na regionální biokoridor vedený jižním okrajem katastru. Příslušnými lesními typy jsou 4K2, 4K9, 4S9, 3L1, 5G1.
Doporučení	Pro nefunkční část vypracovat projekt prvku USES. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. Dřeviny vyžadují v prvních letech po výsadbě odborný dohled. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. Termín seče upravovat dle aktuálního složení společenstev, případně jej střídát v různých letech. Kosení v suchém období s použitím lehké mechanizace, v trvale podmáčených partiích alespoň občasně ruční kosení. Pokos pokud možno sušit přirozeným způsobem na místě (mimo ruderalní partie). Ladiní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2-3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů, aby se zabránilo postupné sukcesi směrem k lesnímu porostu. V lesním porostu - Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchozí zaměření na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílová dřevinná skladba: 3L - jasanová olšina - olše 70%, jasan 30%, příměs smrku a osiky, 4K - kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%, 4S - svěží bučina - buk 80%, jedle 20%, 5G - podmáčená jedlina přesličková - jedle 80%, olše 10%, buk 10%, příměs jasanu a smrku.

Číslo	7
Název	Pod vepřínem
Charakter	Lokální biocentrum
Mapa	2 + 3

STG	3BC5, 3AB3, 3-4AB4
Rozloha	5,62 ha
Charakteristika	Rozsáhlé biocentrum jižně od Chotěmic, které kromě 3 rybníků zahrnuje také luční porosty s různým stupněm ekologické stability a obhospodařování - částečně zarůstají náletem. Ladní vegetace s množstvím dřevin. Dále k severovýchodu po Chotěmickém potoce pokračuje interakční prvek.
Doporučení	Ladní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2-3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů, aby se zabránilo postupné sukcesi směrem k lesnímu porostu. Na lučních porostech přírodě blízké extenzivní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších pratotechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně Termín seče upravovat dle aktuálního složení společenstev, případně jej střídat v různých letech. Kosení v suchém období s použitím lehké mechanizace, v trvale podmáčených partiích alespoň občasně ruční kosení. Pokos pokud možno sušit přirozeným způsobem na místě (mimo ruderalní partie).

Číslo	8
Název	Ryšánecký potok
Charakter	Lokální biokoridor
Mapa	4 + 5
STG	3BC5, 3-4AB4
Rozloha	2,57 ha
Charakteristika	Porosty autochtonních dřevin podél Ryšánského potoka pod rybníkem Ryšán (kde biokoridor ve stejnojmenném biocentru začíná), travinobylinná společenstva, rákosiny, porosty ostřic a mokřady. Biokoridor přechází do okresu Jindřichův Hradec (plán ÚSES Vícemil). Zasahuje do lesního porostu 312 F a 310 F. Příslušnými lesními typy jsou 1G2,4I1 a 4K2.
Doporučení	Ladní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2-3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů, aby se zabránilo postupné sukcesi směrem k lesnímu porostu. Na lučních porostech přírodě blízké extenzivní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších pratotechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně s občasným vynecháním některé sezóny na malé části plochy střídavě v různých místech lokality, tak, aby byla umožněna existence druhů neschopných regenerace v cyklu pravidelných sečí (bližší údaje jsou velmi podrobně uvedeny v knize Péče o chráněná území - I. Nelesní společenstva, I. Michal, V. Petříček a kol., AOPaK Praha 1999). Termín seče upravovat dle aktuálního složení společenstev, případně jej střídat v různých letech. Kosení v suchém období s použitím lehké mechanizace, v trvale podmáčených partiích alespoň občasně ruční kosení. Pokos pokud možno sušit přirozeným způsobem na místě (mimo ruderalní partie). V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílová dřevinná skladba: 1G - vrbová olšina - olše 60%, vrby 30%, topol lina 10%, příměs osiky, 4I - uléhavá kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%, 4K - kyselá bučina - buk 70%, jedle 20%, dub 10%. Mělo by se jednat o <i>nejpřírodnější části krajiny tvořící tzv. „biologickou infrastrukturu“</i> . Cílem je vznik <i>uceleného přírodě blízkého ekosystému</i> .

Číslo	9
Název	Ryšán - Zálesník
Charakter	Lokální biocentrum
Mapa	5
STG	3BC5, 3AB4
Rozloha	0,44 ha
Charakteristika	3 rybníčky v pramenné oblasti Ryšánského potoka. Lokalita s vyšší ekologickou stabilitou, hnízdiště ptáků a batrachologicky významná plocha. Na toto biocentrum navazuje interakční prvek Ryšánský potok
Doporučení	Na lučních porostech přírodě blízké extenzivní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších pratotechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně Termín seče upravovat dle aktuálního složení společenstev, případně jej střídat v různých letech. Kosení v suchém období s použitím lehké mechanizace, v trvale podmáčených partiích alespoň občasné ruční kosení. Pokos pokud možno sušit přirozeným způsobem na místě (mimo ruderalní partie). Ladní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2-3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů, aby bylo bráněno postupné sukcesi směrem k lesnímu porostu.

vymezení ploch (viz též grafická část) **a stanovení podmínek pro v jejich využití** (viz tabulková část a regulativy kap. f))

prostupnost krajiny

Je navrženo nové propojení místních obslužných komunikací - směr Červená Lhota - Je možné zřizovat cyklostezky (směr Budislav).

protierozní opatření, ochrana před povodněmi.

Vsakovací zatravněné pásy okolo melioračních stok, případně interakční prvky mají významnou protierozní funkci - viz *plochy smíšeného nezastavěného území - plochy přirozených ekosystémů*
Záplavové území nebylo vyhlášeno.

Erozní ohrožení

Na pozemky rovinaté max. do 4° svažitosti soustředit širokořádkové plodiny, (okopaniny, kukuřice, bob apod.). Na středně ohrožené půdě se sklonem do 7° lze pěstovat i širokořádkové plodiny za předpokladu uplatnění protierozní agrotechniky. Výrazně erozně ohrožené pozemky (svažitost 7 - 12°) chránit před erozí vysokým podílem víceletých pícnin. Pozemky se svažitostí vyšší než 12° převést na trvalé travní porosty.

Obdělávat svažité pozemky (do 7°) po vrstevnicích. Využívat brázdování a hrázkování svažitých pozemků. Pěstovat plodiny v pásech (okopaniny, obilniny, víceleté pícniny), využívat bezorebného setí do strniště předplodin nebo setí do hrubé brázd.

Vybudovat záchytné příkopy kolem ohrožených pozemků, obdělávané nebo zatravněné průlehy, terasování svažitých pozemků. Znovuzřizování některých zrušených mezí (formou agrárních teras) a jejich osazení přirozenou vegetací, která ohrožované plochy nejenom zpevňuje a zachycuje erodované části substrátu, ale rovněž poskytuje útočiště mnoha druhům vyšších i nižších živočichů.

Vodní eroze

Zaměřit se na *možnosti jejího obecného snížení- zpomalení toku.*

Jsou navrženy tyto nové vodní plochy na jižním a jihohozápadním okraji řešeného území
plocha [13] (0,19ha), plocha [14] (2,37ha), plocha [15] (1,25), plocha [17] (0,53ha).

Větrná eroze

zpomalení pomocí větrolamů, vytváření závětrných míst a podobně. Navrhujeme tyto úpravy:

- Výsadby dřevin podél cest a zatravnění pásů podél cest.
- Zatravnění některých dnes oraných ploch.
- Přisev dvouděložných rostlin do fádnic travních kultur v rámci prvků ÚSES.

- Pastvu ovcí a koz náhradou za kosení některých pozemků.
- Terasování pozemků a jejich využívání jinou formou.
- Konstrukci protierozních valů (= mezí) a výsadbu vhodné vegetace na tyto terasy.

rekreace

Plochy rekreace - Stávající lokalita rekreačních objektů (Na ohradách) jižně od sídla nebude dále rozšiřována. Pro charakter zdejší krajiny jsou malé hmoty objektů chat nevhodné.

dobývání nerostů

Plocha těžby nerostů, Dobývací prostor se v řešeném území nevyskytují.

Chráněné ložiskové území, prognózní zdroje, Poddolované území, sesuvné území se zde nevyskytuje.

Návrh nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Radonové riziko je stupně č. 1- 2 = nízké - střední

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Činnosti, děje nebo zařízení se z hlediska přípustnosti člení na:

a. hlavní využití: je základní náplní území.

b. přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení - v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury

c. podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

d. nepřípustné činnosti: nerealizovatelné za žádných podmínek (za doby platnosti tohoto ÚP). Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nesplňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části. Nepřípustné činnosti jsou veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd.

Plochy dopravní infrastruktury

a) hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů dopravy (zařízení pozemních komunikací) včetně ochranných pásem

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty)
- silnice III. třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.)
- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, (kiosky apod.)

c. podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je umístění sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístěny do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní.

d. nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

Plochy technické infrastruktury

a. hlavní využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.

b. přípustné využití:

- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- výstavba staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, tj. bodové technické infrastruktury, stavby liniové (vedení vzdušných, podzemních staveb energetických a vodohospodářských), stavby garáží a stavby svým charakterem, funkcí a měřítkem odpovídající (sběrný dvůr, místo tříděného odpadu, sběrné místo nebezpečného odpadu)
- pozemky související dopravní infrastruktury.

c. podmíněně přípustné využití:

- nejsou navrženy

d. nepřípustné činnosti:

- bydlení, zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

Plochy bydlení - nízkopodlažní

a. hlavní využití:

- zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

b. přípustné využití:

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu- Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby, bude mít maximálně 2 NP.)
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m' - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství -plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení

- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů - na vlastním pozemku, hromadné garáže u řadových domů a bytových domů)
- stavby pro rodinnou rekreaci pokud jsou napojeny na kanalizaci a mají dostatečné plochy pro vsak dešťových vod.
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- plochy -shromažďovací místa pro komunální tříděný odpad
- c. podmíněně přípustné využití:
 - zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost - za podmínky splnění hygienických (zejména hlukových) limitů pro plochy bydlení.
 - chov domácího zvířectva - ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.
 - Je-li plocha zatížena hlukem, je bydlení přípustné pouze za podmínky, že budou provedena protihluková opatření nebo bude prokázána zátěž, která vyhoví příslušné normě.
- d. nepřípustné činnosti:
 - jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami)
 - stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
 - velkokapacitní stavby občanského vybavení
 - velkokapacitní stavby pro dopravu
 - velkokapacitní stavby technického vybavení
 - jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

Plochy bydlení - soukromá zeleň

- a. hlavní využití:
 - zóna slouží jako zahrady a sady
- b. přípustné využití:
 - parková úprava
 - zahrádky a sady, i bez přímé vazby na objekty trvalého bydlení
- c. podmíněně přípustné využití:
 - objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb, skleníků, pokud nenaruší hlavní hodnotu sídla (= nikoliv směrem na veřejné prostranství)
 - vše, co souvisí se stávajícím využitím, umělé vodní plochy, altány, pergoly apod.
 - všechny nové stavby budou drobného měřítka a budou svým charakterem, proporcemi a navrženým řešením odpovídat okolní zástavbě
- d. nepřípustné činnosti:
 - objekty pro bydlení nebo rekreační bydlení
 - všechny druhy výrobních činností vč. opravárenství, dopravní služby
 - skladování (mimo materiálu pro údržbu), skládky odpadu, odstavení motorových vozidel
 - chov domácího zvířectva

Plochy rekreace- stavby pro rodinnou rekreaci

- a. hlavní využití:
 - sezónní rekreační bydlení (nikoliv trvalé bydlení)
- b. přípustné využití:
 - nové objekty jsou přípustné pouze jako náhrada za stávající objekty
 - nové objekty, přístavby a dostavby - pouze za podmínky likvidace odpadních vod dle platných předpisů

- v plochách rekreace, ležících v OP přírodní rezervace Krvavý a Kačležský rybník: Přístavby a dostavby pouze pokud nezmění objemy a výškovou hladinu stávajících staveb a pouze účelové komunikace. Nové objekty max. 1NP a podkroví s ohledem na okolní zástavbu

c. podmíněně přípustné využití:

- sezónní občerstvení (- pouze za podmínky likvidace odpadních vod dle platných předpisů)

d. nepřípustné činnosti:

- skleníky
- chov domácího zvířectva
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských)
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby, velkoobchodní, výrobní nebo skladovací činnost
- motokrosová a autokrosová dráhy, ostatní hlučné provozy

Plochy občanského vybavení

a. hlavní využití:

- pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

přípustné využití:

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- celoroční i sezónní ubytování včetně stravování, zdravotnická zařízení, sociální péče, školská zařízení, kulturní zařízení, veřejná správa a administrativa
- obchod, sportovní zařízení -fitcentra, tělocvičny, hřiště..., kulturní centra
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku.
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty
- byt majitele, správce

c. podmíněně přípustné využití:

- nejsou navrženy

d. nepřípustné činnosti:

- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s funkcemi přípustnými

Plochy občanského vybavení - rekreace a sport

a. hlavní využití:

- zařízení pro tělovýchovu a sport a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy technické a plochy dopravní infrastruktury, musí být přístupné z veřejné komunikace.

b. přípustné využití:

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- celoroční i sezónní ubytování včetně stravování, kulturní zařízení

- sportovní zařízení - fitcentra, posilovny, tělocvičny, hřiště ...
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku.
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty
- c. podmíněně přípustné využití:
- ubytování majitele, správce
- d. nepřípustné činnosti:
- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

a. hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační, aleje a stromořadí v zastavěném území, hřbitov včetně staveb doplňujících účel využití území

b. přípustné využití:

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

c. podmíněně přípustné využití:

- Podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kulturní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí.
- hřiště (mimo frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací)

d. nepřípustné činnosti:

- Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

Plochy výroby a skladování - zemědělské stavby

a. hlavní využití:

- výroba v zemědělství - zemědělská výroba a živočišná, skladování, výrobní, opravárenská činnost, ostatní výroba

b. přípustné využití:

- výrobní provozovny a služby - i nezemědělského charakteru
- parkování nákladní dopravy musí být zajištěno uvnitř uzavřených areálů, parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.
- výrobní a hospodářské budovy budou respektovat hmotou a vzhledem hodnoty obce
- provoz těchto podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované obytné plochy
- administrativa, pohotovostní ubytování, objekty a zařízení občanské vybavenosti
- pozemky související veřejné infrastruktury (trafostanice aj.)

c. podmíněně přípustné využití:

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu zemědělské výroby jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí vyhlášené PHO, případně navrženou (maximální) hranici negativních vlivů zemědělského areálu.
 - provoz podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení
 - účinné spalování odpadu, např. biomasa, bioplyn, kompostárna... pokud nezhorší emisní limity v okolních obytných plochách
- d. nepřípustné činnosti:
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

Plochy lesní (PUPFL)

a. hlavní využití:

- plnění funkcí lesa
- hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch)
- vzrostlá zeleň

b. přípustné využití:

- účelové komunikace (pěší, cyklistické, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních
- izolační a doprovodná zeleň
- nezbytné objekty pro údržbu lesa;
- volně rostoucí dřevinné porosty, křoviny, stromořadí, liniová zeleň
- zřizování malých vodních ploch

c. podmíněně přípustné využití:

- pouze stavby nezbytně nutné pro hospodaření v lese a myslivost
- stavby seníků, včelínů apod. křížení liniových staveb
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku malého rozsahu (max. nárůst 20% prvně zkolaudované podlahové plochy)
- pouze činnost v souladu s lesním zákonem

d. nepřípustné činnosti:

jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití. Hlavní využití (převažující účel využití):

- les

Přípustné využití:

- hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

Nepřípustné využití:

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti – mimo stávající

Plochy vodní a vodohospodářské

a. hlavní využití:

- ~~rybníky, nádrže, řeky, potoky, vodní plochy, pozemky koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.~~

b. přípustné využití:

- ~~ponechání stávající způsobu využití těchto ploch. Zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.~~
- ~~lávky a mola (vyhlídková, ...)~~

c. podmíněně přípustné využití:

- ~~v blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí alespoň jednostranný volně přístupný pruh~~
- ~~zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou~~
- ~~stavby přístavišť, zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.~~

d. nepřípustné činnosti:

- ~~zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy~~

~~funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.~~

Hlavní využití (převažující účel využití):

- vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- vodohospodářské využití včetně vodních útvarů
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi

- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jakákoli budova či přístřešek
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedené jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě marigotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti – mimo stávající

Plochy zemědělské - orná půda, trvalý travní porost

a. hlavní využití:

- ~~trvalý travní porost (TTP – louky a pastviny), orná půda, ostatní plochy. Území je určeno pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo současně zastavěná a zastavitelná území a mimo plochy ÚSES.~~

b. přípustné využití:

- ~~účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území~~
- ~~pozemky související dopravní a technické infrastruktury~~
- ~~izolační a doprovodná zeleň~~
- ~~změny kultur za splnění všech zákonných podmínek~~
- ~~ohrazení pastvin~~

c. podmíněně přípustné využití:

- ~~vodní plochy (viz kap. e))~~
- ~~měnit funkční využití na lesní pozemky (viz kap.e))~~
- ~~jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic a ehmelnic, bažantnice, posedy, krmele apod.).~~

- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- změny kultur (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy) za splnění všech zákonných podmínek
- v záplavovém území změna kultury pouze na TTP
- podél vodních toků — volně přístupný manipulační pruh

d. nepřipustné činnosti:

- v záplavovém území je nepřipustná změna kultury na ornou jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.

Hlavní využití (převažující účel využití):

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - o trvalý travní porost
 - o ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - o přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - o nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - o budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Nepřípustné využití:

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství - mimo uvedených jako přípustné
- doprava v klidu - odstavná stání, parkovací stání a garáže - mimo přípustných

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území – mimo uvedených jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti – mimo stávající

Plochy smíšené nezastavěného území - přírodě blízké ekosystémy

a. hlavní využití:

- trvalý travní porost, ostatní plochy, náletový porost. Jedná se o plochy okolo vodotečí, v území ohroženém vodní erozí, mimo současně zastavěná a zastavitelná území, interakční prvky

b. přípustné využití:

- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území
- izolační a doprovodná zeleň

c. podmíněně přípustné využití:

- podél vodních toků – volně přístupný manipulační pruh

d. nepřípustné činnosti:

jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití. **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a

ubytovacích zařízení

- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maríngotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

Prvky územního systému ekologické stability:

Pro využití ploch biocenter

a. hlavní využití:

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,

b. přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

c. podmíněně přípustné využití:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

d. nepřípustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Pro využití ploch biokoridorů

a. hlavní využití:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru

b. přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

c. podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

d. nepřípustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g) 1.

Seznam VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

KÓD	ÚČEL	PARCELA ČÍSLO	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	(v čl. prospěch – obec, kraj, stát)
D1	ehodníky podél komunikace III/13521	1660	Chotěmice	Obec Chotěmice
D2	Cyklostezka a místní komunikace směr Červená Lhota	1660, 1644/1, 1648, 380, 754/11	Chotěmice	Obec Chotěmice
E1	plochy pro výstavbu nové TS včetně ploch připojení	603, 605/12, 605/10, 605/6, 1660, 1639/1, 127/3, 127/1, 1102, 1638, 1311/2, 1655/2, 1349	Chotěmice	Obec Chotěmice
K	plocha pro vybudování kanalizační sítě – vyústění na východním okraji	1663, 81/1, 1652, 65/1, 56/2, 55, 43/1	Chotěmice	Obec Chotěmice

Seznam VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

ÚSES navrhovaný k založení či propojení

KÓD	ÚČEL	PARCELA ČÍSLO	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	(v čl. prospěch – obec, kraj, stát)
RBK1	Biokoridor regionální	1102, 1165/3, 1208	Chotěmice	Česká republika

KÓD	ÚČEL	PARCELA ČÍSLO	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	(v čl. prospěch – obec, kraj, stát)
-----	------	---------------	-------------------	-------------------------------------

			ÚZEMÍ	kraj, stát)
PO1	Vodní plocha 17	159/1, 159/2,36, 45,43/1, 43/2, 43/3, 43/4	Chotěmice	Obec Chotěmice

g)2.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V řešeném území se nevyskytují. — nejsou navrhovány.

Plochy pro asanaci; V řešeném území se nenavrhují.

veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

veřejně prospěšné opatření

- nejsou vymezena

stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny

plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny

- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Seznam VPS a VPO s předkupním právem (bez možnosti vyvlastnění)

KÓD	ÚČEL	PARCELA ČÍSLO	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	PŘEDKUPNÍ PRÁVO (v čí prospěch—obec, kraj, stát)
Os	hřiště	381	Chotěmice	Obec Chotěmice

veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny

veřejná prostranství

- nejsou vymezena

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Textová část má 24 stran

~~Grafická část má tyto výkresy:~~

~~Návrh:~~

- ~~1. Výkres základního členění území~~
- ~~2. Hlavní výkres~~
- ~~3. Výkres veřejné infrastruktury~~
- ~~4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanaeí~~

~~- nejsou stanovena~~

~~j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

~~Nejsou navrženy.~~

j) **k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V řešeném území je uloženo prověřit zástavbu územní studií v lokalitě 4 a 8. Lhůta pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do ~~8-mi6-ti~~ let po vydání změny č. 1 územního plánu. Je nutno zachovat krajinný ráz - na okraji zástavby ponechat vzrostlou zeleň a pás zahrad.

~~1) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9~~

~~Nejsou navrženy.~~

k) **m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Nejsou navrženy. Etapovitost je navržena z hlediska zajištění infrastrukturou. Zástavba na plochách větších než 2 000 m² je podmíněna prvotním vybudováním dopravní a technické infrastruktury v 1. etapě.

~~n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt~~

~~Nejsou navrženy.~~

~~o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona~~

**l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů
připojené grafické části**

Počet listů (stránek) územního plánu	16 (32)
Počet výkresů grafické části	2