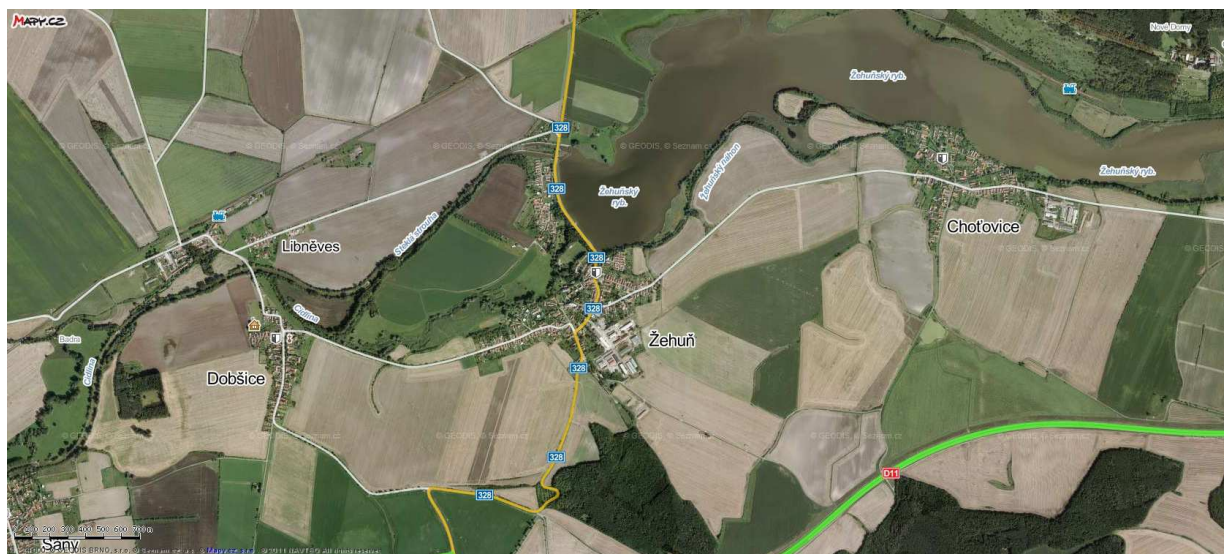


# **ZMĚNA**

## **Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **CHOŤOVICE**



**ZPRACOVATEL:**

**ING. ARCH. MILAN VOJTĚCH**  
**NERUDOVA 77, 533 04 SEZEMICE**

**POŘIZOVATEL:**

**OBEC CHOŤOVICE**

**DATUM:**

**01/2020**

Zastupitelstvo Obce Choťovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákona), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, § 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

**V Y D Á V Á D N E .....**

**JAKO OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. ....**

## **ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOŤOVICE**

# OBSAH :

## I. TEXTOVÁ ČÁST - ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOŤOVICE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| A. Vymezení zastavěného území .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5 |
| C. Urbanistická koncepce, včetně <u>urbanistické kompozice</u> , vymezení <u>ploch s rozdílným způsobem využití</u> , zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5 |
| D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její <del>h</del> umístění, <u>vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7 |
| E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch <u>s rozdílným způsobem využití</u> , <u>ploch změn v krajině</u> a stanovení podmínek pro <del>změny</del> jejich využití, <u>územního systému ekologické stability</u> , <u>prostupnosti krajiny</u> , <u>protierozních opatření</u> , <u>ochrany</u> před povodněmi, <u>rekreace</u> , <u>dobývání nerostů ložisek nerostných surovin</u> a podobně.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7 |
| F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením <u>převažujícího účelu využití (hlavní využití)</u> , pokud je možné jej stanovit, <u>přípustného využití</u> , <u>nepřípustného využití</u> (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), <u>popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch</u> a stanovení podmínek <u>prostorového uspořádání</u> , včetně základních podmínek <u>ochrany krajinného rázu</u> (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... | 7 |
| 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8 |
| H. Vymezení <del>dalších</del> veřejně prospěšných staveb a <del>veřejně-prospěšných opatření veřejných prostranství</del> , pro které lze uplatnit předkupní právo, <u>s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona</u> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8 |
| J. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8 |

## **II. TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOŤOVICE**

|                                                                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Postup při pořízení změny územního plánu .....</b>                                                                                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>2. Soulad návrhu změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</b>                                                                          | <b>9</b>  |
| <b>3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....</b>      | <b>12</b> |
| <b>4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. ....</b>                                                                                                           | <b>13</b> |
| <b>5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....</b>                  | <b>13</b> |
| <b>6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....</b> | <b>13</b> |
| <b>7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 SZ. ....</b>                                                                                                                             | <b>14</b> |
| <b>8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst.5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....</b>                           | <b>14</b> |
| <b>9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....</b>                                                                                                              | <b>14</b> |
| <b>10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. ....</b>                                                                        | <b>17</b> |
| <b>11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů .....</b>                                                                                                          | <b>17</b> |
| <b>12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....</b>                                                                                                                                      | <b>17</b> |
| <b>13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR (§43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....</b>                                    | <b>18</b> |
| <b>14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa. ....</b>                                                | <b>18</b> |
| <b>15. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu a jejich odůvodnění .....</b>                                                                                      | <b>19</b> |
| <b>16. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu .....</b>                                                                                                          | <b>19</b> |

# I. TEXTOVÁ ČÁST - ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOŤOVICE

## **Změna č. 1 územního plánu Choťovice**

**Zastupitelstvo obce Choťovice**, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55, odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

**vydává**

**změnu č. 1 územního plánu Choťovice**, který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Choťovice dne .....

Návrhová část uvedené územně plánovací dokumentace se mění a doplňuje takto:

### **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Na str. 4 se ruší věta:

Zastavěné území je vymezeno ke dni 30.09.2013.

Nahrazuje se větou:

**Zastavěné území je vymezeno ke dni 31.12.2019.**

### **C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Na str.7 do odst. C.2 se doplňuje věta:

**- občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení ( funkční plocha OS ): Z9**

Na str. 8 se do odstavce **Vymezení zastavitelných ploch** doplňuje na jeho konec tento text:

|           |                                                                                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z8</b> | <b>Rozloha plochy: 0,34 ha</b><br><b>Funkční využití: OS</b><br><b>Plocha se nachází na severozápadním okraji obce v návaznosti na stávající</b> |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | zastavěné území a stávající vodní plochu. Lokalita bude sloužit pro sportovní aktivity navazující vodní plochu. Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie jejich prodloužením. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Na straně 8 se mění název kapitoly takto:

**D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

Na str. 9 se mění název kapitoly takto:

**E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACIE, DOBÝVÁNÍ ~~NEROSTŮ~~ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

**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(VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),)**

Na str. 15 se v bodě **a) BV - bydlení v rodinných domech – venkovské** v odstavci Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu na konec prvního odstavce doplňuje text uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m a ve třetím odstavci se ruší 800 a nahrazuje se 600.

Na str. 16 se v bodě **b) SV – smíšené obytné venkovské** odstavci Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu na konec prvního odstavce doplňuje text uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m a ve třetím odstavci se ruší 800 a nahrazuje se 600.

Na str. 16 se v bodě **c) OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura** odstavci Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu na konec prvního odstavce

doplňuje text uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m.

Na str. 17 se v bodě **d) OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední** odstavci Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu na konec prvního odstavce doplňuje text uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m.

Na str. 23 se mění název kapitoly takto:

**H. VYMEZENÍ ~~DALŠÍCH~~ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ~~VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ~~, 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 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

**CH. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDIE DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Na str. 24 se mění poslední věta takto:

**Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence ÚPD: do 4 let od vydání změny č.1**

**L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

A. Textová část – 7 listů

B. Grafická část:

- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1. Výkres základního členění území | M 1 : 5 000, počet listů – 1 |
| 2. Hlavní výkres                   | M 1 : 5 000, počet listů – 1 |

## **II. TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHOŤOVICE**

### **1) Postup při pořízení změny územního plánu**

Obec Choťovice dne ..... na svém jednání zastupitelstva obce se usnesla pořídit změnu č. 1 ÚP Choťovice (číslo usnesení ...). Na základě žádosti obce Choťovice byl zpracován Obsah změny č. 1 ÚP Choťovice, jehož úkolem je prověřit možnosti vymezení jedné nové zastavitelné plochy pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Zastupitelstvo obce Choťovice schválilo Obsah změny č. 1 ÚP Choťovice na svém zasedání dne 12.4.2019. Pořizovatelem Změny č.1 územního plánu je Obec Choťovice, v zastoupení ing. arch. Martinou Bredovou. Jako určený zastupitel byla jmenována starostka obce Petra Nováková. Zpracovatelem změny č. 1 ÚP Choťovice je Ing. arch. Milan Vojtěch.

### **2. Soulad návrhu změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

Aktualizace č.2 a 3 Politiky územního rozvoje České republiky zahrnuje řešené území do rozvojové osy mezinárodního a republikového významu OS 4 Praha - Hradec Králové/Pardubice – Trutnov – hranice ČR/Polsko (-Wroclav).

Z **Aktualizace č.2 a č.3 PÚR ČR** (ze dne 30.9.2019) jsou respektovány zejména zásady stanovené v následujících bodech:

#### **Vyhodnocení:**

čl. (14) - návrhem ÚP jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy nezasahují do volné krajiny, navazují na zastavěné území, navrženy jsou takové prostorové regulativy, které nenaruší urbanistické struktury území, struktury osídlení. Respektovány a chráněny jsou nemovité kulturní památky v území.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

čl. (15) – rovnoměrnost navrženého územního rozvoje ve všech částech obce umožní předcházet sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

čl. (16) – návrhem územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro komplexní rozvoj v území, jsou zde vymezeny plochy pro bydlení, výrobu, technickou infrastrukturu atd.

čl. (17) – navrženy jsou plochy pro zemědělskou výrobu, které umožní vytvoření nových pracovních příležitostí, stávající výrobní plochy jsou stabilizovány.

čl. (19) – v území nejsou opuštěné areály či plochy, do volné krajiny nejsou umísťovány nové zastavitelné plochy, plochy veřejné zeleně jsou zachovány.

čl. (20) – v území nejsou navrženy takové záměry, které by významně ovlivnily charakter krajiny, chráněny jsou lokality NATURA, zvláště chráněná území, územní systémy ekologické stability

čl. (21) – území se nachází v rozvojové ose

čl. (22) – návrh územního plánu podporuje rozvoj cestovního ruchu, agroturistiky – vymezeny jsou plochy pro rekreaci, občanskou vybavenost, stabilizovány jsou stávající cyklotrasy, turistické stezky

čl. (23) – ve volné krajině nejsou umísťovány stavby dopravní či technické infrastruktury, které by zhoršily prostupnost krajiny

čl. (24) – nová dopravní infrastruktura není navrhována, zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy lze zajistit ve stávajících trasách, u navržených zastavitelných ploch lze zajistit ochranu před hlukem a emisemi.

čl. (25) – zastavitelné plochy jsou navrženy mimo záplavová území, sesuvy, opatření na ochranu před povodněmi lze řešit v rámci navržených podmínek pro umísťování staveb či opatření v krajině

čl. (26) - zastavitelné plochy nejsou navrhovány v záplavových územích

čl. (27) – návrhem územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj

čl. (29) – v území se nachází pouze doprava silniční, stávající pěší a cyklistické cesty jsou respektovány

čl. (30) – řešené území je zásobeno z veřejného vodovodu,

čl. (31) - výroba energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí je možná dle navržených podmínek územního plánu

čl. (32) – v rámci územního plánu nejsou navrženy plochy přestavby

### Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Krajská územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK) byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 8. 9. 2011 opatřením obecné povahy č. ZK/22/1564/2011, aktualizována 1. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK a aktualizována 2. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/Zk, účinnou dne 5. 9. 2018.

V souladu s vydanou Aktualizací č.1 a 2 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje jsou respektovány:

**- čl. 06 - vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:**

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

- předmětné území se nachází v území intenzivně zemědělsky využívaném, pozemky určené k výstavbě jsou vedeny a užívány jako orná půda. Krajinářská hodnota v území je průměrná a nebude narušena novými záměry. K zachování přírodních hodnot a ekologicko-stabilizační funkci krajiny bude napomáhat vymezení prvků ekologické stability v řešeném území.

Vzhledem k předpokládané výstavbě přízemních rodinných domů s obytným podkrovím a větší výměrou stavebních pozemků nebude narušen krajinný ráz.

- navrhovaná plocha pro občanské vybavení je přiměřeného rozsahu, logicky navazuje na stávající vodní plochu, což umožní předmětnou lokalitu využít pro sportovní účely. V řešeném území jsou plochy zeleně výrazně zastoupeny zejména zahradami rodinných domů, lesními plochami, veřejnou zelení podél místních komunikací ve středu obce.

- v rámci stávajícího ÚP byly zpřesněny a vymezeny lokální skladebné prvky územního systému ekologické stability

- v návrhu územního plánu je rovnoměrně zajištěn rozvoj obce v oblasti bydlení, volnočasových aktivit, výroby

- řešené území se nachází v krajině relativně vyvážené (N12)

**čl.07- Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:**

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

c) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

**- respektovat požadavky uvedené v čl. (25) ZÚR:**

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;

e) respektovat požadavky na ochranu evropsky významných lokalit Dománovický les, Oškobrh, Žehuň; národních přírodních rezervací - Kněžičky, Žehuňský rybník a přírodní rezervace - Stráně u splavu

f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

g.1) nadregionálního biocentra 6 Žehuňská obora;

g.2) regionálních biocenter 980 Proudnický rybník a navrhovaného

h) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou

**čl. 195 ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:**

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

*b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.*

**čl.198 ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:**

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
- d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;
- e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;
- f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;
- g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;

**čl.219 ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:**

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

*Zpracovatel zajistil návaznost a koordinaci Změny č.1 Územního plánu Choťovice s navazujícím územím.*

**3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení § 18 a 19 zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Koncepce ochrany hodnot území vychází (kromě podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, které jsou zajišťovány jinými právními předpisy) primárně z nutnosti zachování charakteru urbanistické struktury sídla, nerozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu. Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkrese č.2 Hlavní výkres.

**Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot:**

- respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídla a krajiny
- řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru místa
- respektovat objekty přispívající k identitě území (nemovité kulturní památky, charakter návsi, drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí

**Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturně - historické**

- chránit prostorové uspořádání obce včetně NKP, historicky cenných objektů (drobné sakrální stavby, křížky),
- novou rodinnou výstavbu a přestavbu realizovat v duchu přírodní vesnické urbanistické struktury, zachovávající charakter a měřítko obce,
- zachovat významné plochy sídelní zeleně – plochy přispívající k harmonii v území, odstranění vzrostlé zeleně je přípustné v případě její náhrady za zeleň vhodné druhové skladby a vhodného umístění

**Požadavky na ochranu nezastavitelného území:**

V návrhu změny ÚP je vymezena jedna nová zastavitelná plocha pro občanské vybavení.

**4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č.1 ÚP Choťovice je zpracována dle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, jeho prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů, a způsobu evidence územně plánovací činnosti a prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

**5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Návrh změny č.1 ÚP Choťovice je v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), zákona č. 133/2012 Sb., o požární ochraně, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a zákona č 25//2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, a to vždy ve znění pozdějších předpisů. Je rovněž zpracován v souladu s požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění

pozdějších předpisů, a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

#### **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Na základě schváleného Obsahu změny č.1 ÚP Choťovice **není požadováno posouzení vlivů územně plánovací dokumentace (koncepce) na životní prostředí** podle § 10i a přílohy č. 9 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění.

#### **7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve stém stanovisku č.j. 073639/2019/KUSK ze dne 4.9.2019 nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů změna č.1 územního plánu Choťovice na životní prostředí.

#### **8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

S ohledem na skutečnost, že dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje, v souladu s § 47 odst. 3 stavebního zákona nestanovil požadavek na posouzení návrhu změny územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí a rovněž uvedl ve svém stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, že předložená koncepce nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani evropsky významné lokality, nebyl v zadání pořizovatelem požadavek vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území stanoven. Z tohoto důvodu nebylo vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území zpracováno

#### **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Hlavním cílem koncepce rozvoje území obce navržené ve změně č. 1 je:

Vymezit novou zastavitelnou plochu:

- Z9 - změna neurbanizovaného území – plochy smíšené nezastavěného území na území občanské vybavení – sportovní a tělovýchovná zařízení ( část p.č. 1123) – **plocha je vymezena jako lokalita Z9**. Plocha bude využita ke sportovnímu vyžití – dětské hřiště, příp.

víceúčelové hřiště, malé informační a turistické centrum se zázemím (například: WC, občerstvení, ekologická výchova – naučné tabule a prvky z přírodního materiálu).

Dále je snížena min. plocha stavebního pozemku pro plochy a) BV - bydlení v rodinných domech – venkovské a b) SV – smíšené obytné venkovské z 800 m<sup>2</sup> na 600 m<sup>2</sup> a je stanovena u plochy a) BV - bydlení v rodinných domech – venkovské, b) SV – smíšené obytné venkovské, c) OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura, d) OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední maximální výška uličního oplocení na 1,75 m.

#### **Bydlení**

V oblasti bydlení nejsou žádné nové zastavitelné či přestavbové plochy vymezeny.

#### **Občanská vybavenost**

V oblasti občanské vybavenosti je vymezena jedna nová zastavitelná plocha **Z9 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**.

Plocha bude sloužit pro sportovní vyžití – dětské hřiště, příp. víceúčelové hřiště, malé informační a turistické centrum se zázemím (například: WC, občerstvení, ekologická výchova – naučné tabule a prvky z přírodního materiálu).

#### **Rekreace**

V oblasti rekreace nejsou žádné změny.

#### **Výroba**

V oblasti výroby nejsou žádné změny.

#### **Veřejná prostranství, zeleň**

V oblasti veřejných prostranství nejsou navrženy žádné změny.

#### **Koncepce dopravní a technické infrastruktury**

V oblasti dopravní infrastruktury nejsou navrženy žádné změny.

#### **Požadavky požární ochrany**

- zabezpečení zdrojů vody pro hašení požárů dle § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

-případně neprůjezdné komunikace v lokalitě budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb (příl. č.3, bod 3. neprůjezdná jednopruhá komunikace delší než 50 m), příp. dle ČSN 73 6110 (pol. 14.2.1 – slepá komunikace delší než 100m).

Případné umístění nadzemního energetického vedení v řešeném území musí být takové, aby následná výstavba v tomto území byla v souladu s § 12 a bodu 5. Přílohy č. 3 vyhl. č. 23/2008Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a § 23 odst. 1 vyhl. č.50/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území

#### **Ochrana přírody, ÚSES, krajinná zeleň**

Do řešeného území zasahuje:

- nadregionální biocentrum 6 Žehuňská obora a nadregionální biokoridor 68 Řepínský důl - Žehuňská obora, v rámci platného ÚP jsou tyto prvky ÚSES vymezeny dle Zásad

územního rozvoje Středočeského kraje, v rámci změny č.1 nejsou tyto prvky měněny, tyto skladebné prvky územních systémů ekologické stability jsou respektovány jako nezastavitelné

- přírodní památka Žehuňsko - Báň, toto území je zachováno jako nezastavitelné a to včetně jejího ochranného pásma

- evropsky významná lokalita CZ0214050 – Žehuňsko a ptačí oblast CZ0211011 - Žehuňský rybník - Obora Kněžičky, je zachována jako nezastavitelná

Lokalita Z9 se nachází na hranici NC 6 Žehuňská obora, v ochranném pásmu NPP Žehuňský rybník, na okraji ptačí oblasti CZ02111011 Žehuňský rybník – Obora Kněžičky. Předmětný záměr neovlivní negativně výše uvedené lokality ochrany přírody.

### **Ochrana nerostných surovin**

V řešeném území nejsou evidovány plochy pro dobývání ložisek nerostů, chráněná ložisková území, poddolovaná území.

Sesuvné území Choťovice – klíč 1906 aktivní plocha, k.ú. Kněžičky se nachází při severní hranici řešeného území.

### **Ochrana zvláštních zájmů obrana státu**

Do řešeného území zasahuje:

- jev 103 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Vzhledem k tomu, že ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR se dotýkají celého správního území, bude tento limit zapracován do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu - "Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR".

## **10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Ve stávajícím ÚP pro bydlení jsou navrženy plochy: **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, P1, P2.**

Všechny plochy zatím nejsou zastavěny z důvodů vlastnických, nedostatků finančních prostředků za zasítování apod.. V návrhu změny č.1 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Vymezena je jedna plocha pro občanské vybavení, ve stávajícím nejsou vymezeny žádné plochy pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

**11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Z hlediska širších vztahů se změna č. 1 nedotýká navazujících území sousedních obcí. Koordinace záměrů či limitů na hranici řešeného území je řešena v rámci stávajícího ÚP.

**12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Dne .....bylo schváleno upravené zadání změny č. 1, požadavky uplatněné v Zadání jsou zpracovány do návrhu Změny č. 1 ÚP Choťovice a jsou respektovány.

**13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR (§43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Ve změně územního plánu nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

**14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Vyhodnocení záboru je zpracováno v návaznosti na zemědělskou přílohu schváleného ÚP Choťovice. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 1 ÚP Choťovice dle přílohy č. 3 Vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. V rámci změny č.1 je vymezena 1 zastavitelná plocha pro občanské vybavení – sportovní a tělovýchovná zařízení.

Novou plochou je dotčena půda nižší kvality – III. třída ochrany půdy, pozemek p.č. 1123 je veden jako ostatní plocha.

**TABULKA ZÁBORU PF**

| Lokalita       | Funkční využití | Celková výměra v ha |            |           | Kultura<br><br>Pozemku | Výměra zemědělské půdy |            |            | BPEJ | Třída ochrany | Zábory dle BPEJ |
|----------------|-----------------|---------------------|------------|-----------|------------------------|------------------------|------------|------------|------|---------------|-----------------|
|                |                 | Celkem              | z toho     |           |                        | celkem                 | Z toho     |            |      |               |                 |
|                |                 |                     | v zast.úz. | mimo zas. |                        |                        | V zast.úz. | mimo zast. |      |               |                 |
| k.ú. Choťovice |                 |                     |            |           |                        |                        |            |            |      |               |                 |
| Z9             | OS              | 0,35                |            | 0,35      | OSTATNÍ                |                        |            |            |      |               |                 |
|                |                 |                     |            |           |                        |                        |            |            |      |               |                 |
|                |                 |                     |            |           |                        |                        |            |            |      |               |                 |
|                |                 |                     |            |           |                        |                        |            |            |      |               |                 |
|                |                 |                     |            |           |                        |                        |            |            |      |               |                 |

Celková výměra zastavitelných ploch je 0,35 ha, z toho zábor zemědělského půdního fondu zastavitelnými plochami je **0,00 ha**.

**Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Ve změně č. 1 územního plánu Choťovice nedojde k záboru lesních pozemků.

**15. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu a jejich odůvodnění**

Bude doplněno po projednání návrhu změny č. 1 ÚP.

**16. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu**

Bude doplněno po projednání návrhu změny č. 1 ÚP.

Milan Petrášek  
místostarosta obce

Petra Nováková  
starostka obce

**Poučení**

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