

ZMĚNA
Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
CHOTĚŠICE

ZPRACOVATEL:

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

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD PODĚBRADY
ODBOR VÝSTAVBY A ÚP
JIŘÍHO NÁM. 20/I, 290 31PODĚBRADY

DATUM:

7/2017

Zastupitelstvo Obce Chotěšice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití ustanovení § 55 a § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 16 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 OBCE CHOTĚŠICE

OBSAH:**I. TEXTOVÁ ČÁST - ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHOTĚŠICE****II. TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHOTĚŠICE**

A. Postup při pořízení změny územního plánu	8
B. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	10
C. Vyhodnocení splnění zadání	12
D. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	17
E. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
F. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR (§43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení	20
G. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	20
H. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 SZ.	20
CH. Stanovisko, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.	20
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	21
J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	25
K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.	27
L. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu a jejich odůvodnění	28
M. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu	28

I. TEXTOVÁ ČÁST - ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHOTĚŠICE

Změna č. 1 územního plánu obce Chotěšice

Zastupitelstvo obce Chotěšice, 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 ustanovení § 55 a § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 16 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 obce Chotěšice, který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Chotěšice dne 29. 3. 2004, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č.1/2004 obce Chotěšice o závazných částech Územního plánu obce Chotěšice, která nabyla účinnosti dne 15. 4. 2004.

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

1. V části druhé, čl. 4, se doplňuje bod (4) v tomto znění:

- změna neurbanizovaného území – orná půda na území venkovského bydlení (k.ú. Chotěšice) – **lokality ZM1/Z1, podmínkou je, že před povolením umístění staveb bude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona**

- změna neurbanizovaného území – orná půda na území venkovského bydlení (k.ú. Nouzov u Dymokur) – **lokality ZM1/Z3**

- změna neurbanizovaného území – orná půda na území venkovského bydlení (k.ú. Nouzov u Dymokur) – **lokality ZM1/Z4**

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území technické infrastruktury (k.ú. Chotěšice) – **lokality ZM1/Z5**

- změna neurbanizovaného území – plochy luk, zahrad, pastvin a sadů na území technické infrastruktury (k.ú. Malá Strana u Chotěšic) – **lokality ZM1/Z6**

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území venkovského bydlení (k.ú. Břístev) – **lokality ZM1/Z7**

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území zeleně soukromé a vyhrazené (k.ú. Nouzov u Dymokur) – **lokality ZM1/Z8**

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území smíšené obytné venkovské (k.ú. Nouzov u Dymokur) – **lokality ZM1/Z9 (v lokalitě bude umístěn pouze 1 RD)**

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (k.ú. Chotěšice) – **lokality ZM1/P1 a ZM1/P2**

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (k.ú. Břístev) – **lokality ZM1/P3**

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (k.ú. Břístev) – **lokality ZM1/P4**

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (k.ú. Nouzov u Dymokur) – **lokality ZM1/P5**

- změna neurbanizovaného území – plochy luk, zahrad, pastvin a sadů na území venkovského bydlení (k.ú. Malá Strana u Chotěšic) – **lokality ZM1/P6**
- změna neurbanizovaného území – travnaté porosty na území vodních ploch (k.ú. Chotěšice) – **lokality ZM1/K1**
- změna neurbanizovaného území – orná půda na území vodních toků a ploch (k.ú. Chotěšice) – **lokality ZM1/K2**

2. V části druhé, čl. 5, v bodě (1) se doplňují odst. g) a ch):

g) území technické infrastruktury

je určeno zejména pro stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, čerpacích stanic, trafostanice, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.

Přípustné:

- stavby a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanice, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

Nepřípustné:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné

h) ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

zahrnují plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení

Přípustné:

- oplocená soukromá zeleň - zahrady, sady, pastviny, louky
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu
- drobné stavby sloužící pro uskladnění zahradního nářadí, zemědělských plodin, chov domácího zvířectva, skleníky, studny, venkovní bazény za podmínky, že celková zastavěná plocha na pozemku nepřesáhne 25 m²

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

ch) SV – smíšené obytné venkovské

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, souvisejících hospodářských objektů a objektů řemeslné a drobné výroby, zemědělské výroby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v taktu vymezené ploše, dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé

- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, stavby zemědělské výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu)

- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, domovní ČOV, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení

- dětská hřiště, veřejná zeleň

Nepřípustné:

- bytové domy

- rekreační objekty

- stavby pro průmyslovou výrobu

- čerpací stanice pohonných hmot

- hromadné a řadové garáže

3. V části druhé, čl. 5, v bodě (4) se za odst. d) za text: - stavby pro reklamu a informaci doplňuje text:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití nebo drobné stavby pro potřeby rybolovu

4. V části druhé, čl. 8, se bod (5) ruší a nahrazuje novým textem:

(5) Zásobování pitnou vodou obce Chotěšice a jejích místní částí bude zajištěno z vodojemu umístěného jižně u obce Malá Strana napojeného na vodovod obce Záhornice.

5. V části druhé, se název čl. 12 mění takto:

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.

V části druhé, čl. 12 se body (1) a (2) ruší a nahrazují se novým textem:

(1) Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

- VT 1 - vodovod včetně souvisejících staveb v k.ú. Chotěšice, Nouzov u Dymokur, Nová Ves u Chotěšic, Malá Strana u Chotěšic a Břístev

- VT 2 - kanalizace včetně souvisejících staveb v k.ú. Chotěšice, Malá Strana u Chotěšic

- VT 3 – čistírna odpadních vod včetně souvisejících staveb v k.ú. Chotěšice

(2) Veřejně prospěšná opatření k založení prvků ÚSES:

- VU 4 – nadregionální biokoridor K68 v k.ú. Nouzov u Dymokur, Břístev
- VU 5 – regionální biocentrum RC 1004 v k.ú. Nouzov u Dymokur, Břístev
- VU 6 – regionální biocentrum RC 1874 v k.ú. Nouzov u Dymokur

6. Součástí změny č. 1 územního plánu obce Chotěšice jsou tyto výkresy grafické části:

- a) výkres č. 1 – výkres základního členění území – 3 listy – M 1:5000
- b) výkres č. 2 - hlavní výkres - 3 listy – M 1:5000
- c) výkres č. 3 – výkres VPS, VPO a asanací - 3 listy – M 1:5000
- d) výkres č. 4 – výkres technické infrastruktury-vodovod a kanalizace
3 listy – M 1:5000

II. TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHOTĚŠICE

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Obec Chotěšice se na svém jednání zastupitelstva obce dne 26. 2. 2014 rozhodla pořídit změnu č. 1 ÚPO Chotěšice (číslo usnesení 1/2014). Na základě tohoto rozhodnutí, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, zpracoval návrh zadání změny územního plánu obce, jehož úkolem bylo prověřit možnosti vymezení několika nových zastavitelných ploch, plochy přestaveb a plochy změn v krajině.

V souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel zaslal návrh zadání Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci Chotěšice. Dále pořizovatel doručil návrh zadání Změny č. 1 ÚPO Chotěšice veřejnou vyhláškou a zajistil zveřejnění návrhu zadání po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání zadání na úřední desce města Poděbrady a obce Chotěšice. Návrh zadání Změny č. 1 ÚPO Chotěšice byl také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetových stránkách www.mesto-podebrady.cz a www.chotesice.cz.

Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání, který byl předložen ke schválení zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce Chotěšice schválilo upravený návrh zadání Změny č. 1 ÚPO Chotěšice usnesením č. 3/2015 ze dne 20. 5. 2015.

Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice a bylo oznámeno konání společného jednání o návrhu změny územního plánu dne 22. 2. 2016 v 15^o hodin v zasedací místnosti odboru výstavby a územního plánování MěÚ Poděbrady. Dotčené orgány byly vyzvány, aby do 30-ti dnů ode dne jednání uplatnily svá stanoviska a ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky. Dále byl návrh Změny č. 1 ÚPO Chotěšice doručen veřejnou vyhláškou. Do 30-ti dnů ode dne doručení mohl každý u pořizovatele uplatnit své připomínky. V termínu byla uplatněna jedna připomínka.

Dne 11. 4. 2016 požádal pořizovatel o stanovisko nadřízený orgán, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, k návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice. Nadřízený orgán ve svém stanovisku sdělil, že shledal v předloženém materiálu nedostatky a proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.

Na základě nesouhlasného stanoviska KÚ Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, byl návrh Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice upraven a poté pořizovatel požádal krajský úřad o potvrzení odstranění nedostatků návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice. Dne 15. 2. 2017 nadřízený orgán – KÚ Stř. kraje, odbor regionálního rozvoje, vydal stanovisko, ve kterém potvrdil odstranění nedostatků návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice a že lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Na základě souhlasného stanoviska nadřízeného orgánu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice na úřední desce Městského úřadu Poděbrady a obce Chotěšice, dále byl umožněn v termínu od 12. 5. 2017 do 21. 6. 2017 dálkový přístup na elektronické úřední desce www.mesto-podebrady.cz a www.chotesice.cz. Veřejné projednání spolu s odborným výkladem k návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice se konalo dne 14. 6. 2017 od 16^o hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Chotěšice.

K veřejnému projednání bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, některé dotčené orgány uplatnily ve svém stanovisku požadavky, které byly zapracovány do Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice. Proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice nebyly během jeho projednávání podány žádné námitky ani připomínky.

Proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice byla během jejího projednávání podána jedna připomínka. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v

souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh vyhodnocení připomínek, který doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona je vyzval, aby k němu ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. V zákonem stanovené lhůtě uplatnily stanovisko pouze 3 dotčené orgány. Ostatní dotčené orgány ani krajský úřad jako nadřízený orgán své stanovisko v uvedené lhůtě neuplatnily, proto se má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

<i>Stanoviska DO a nadřízeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek podaných k návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice</i>				
Dotčený orgán	Ze dne	Číslo jednací, spis. značka		Zohlednění stanovisek
Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště Nymburk, Palackého třída 1484/52, 288 02 Nymburk			stanovisko nebylo uplatněno	
ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2			stanovisko nebylo uplatněno	
ČR - Hasičský záchranný sbor se sídlem v Kladně, územní pracoviště Nymburk, Tyršova 11, 288 02 Nymburk 2	17.7.2017	koordinované stanovisko HSKL – 118 – 6/2015 - NY	souhlasné stanovisko	
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice			stanovisko nebylo uplatněno	
Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zříděl, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha – Nové Město			stanovisko nebylo uplatněno	
Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, 110 00 Praha 1 – Staré Město			stanovisko nebylo uplatněno	
Městský úřad Poděbrady, odbor dopravy a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Jiřího náměstí 20/1 290 31 Poděbrady			stanovisko nebylo uplatněno	

Městský úřad Poděbrady, odbor dopravy a životního prostředí, oddělení dopravně správní, Jiřího náměstí 20/1, 290 31 Poděbrady	13.7.2017	0039273/DZD/2017/SGL	bez přípomínek	
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, Odbor životního prostředí a zemědělství			stanovisko nebylo uplatněno	
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, Odbor dopravy a silničního hospodářství			stanovisko nebylo uplatněno	
Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 00 Praha 1			stanovisko nebylo uplatněno	
Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Inspektorát Nymburk, Východní 1109/10, 290 01 Poděbrady III			stanovisko nebylo uplatněno	
Státní pozemkový úřad Nymburk, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk			stanovisko nebylo uplatněno	
Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1			stanovisko nebylo uplatněno	
Městský úřad Poděbrady, odbor správních činností, Jiřího náměstí 20/1, 290 01 Poděbrady	10.7.2017	0040389/SC/2017/JKr 0039275/SC/2017/JKr	bez přípomínek	
Městský úřad Městec Králové, stavební úřad, Náměstí Republiky 1, 289 03 Městec Králové			stanovisko nebylo uplatněno	

B. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Z Aktualizace č. 1 PÚR ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, nevyplývají pro řešení změny č. 1 ÚPO Chotěšice žádné další zvláštní požadavky.

Návrh změny č. 1 ÚPO Chotěšice je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v území uvedenými v Aktualizaci č. 1 PÚR ČR, zejména čl. 14, 14a, 16, 17, 18, 19, 20, 20a, 22, 25.

- *Chráněny a rozvíjeny jsou přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachována je urbanistická struktura území, struktura osídlení.*

- *Dbáno je na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

- *Při stanovování způsobu využití území v ÚP je dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.*

- *Vytvořeny jsou v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí. V rámci ÚP jsou vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

- *Podporován je polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářeny jsou předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšena je jejich konkurenceschopnost.*

- *Vytvořeny jsou předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Jedná se zejména o nové využití opuštěných zemědělských staveb např. pro bydlení. Zajištěna je ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.*

- *Zajištěny jsou územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územního plánu je omezeno nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.*

- *Vytvořeny jsou podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporováno je propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). – vymezeny jsou cyklotrasy.*

- *Dle čl. 25 jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Návrh změny č. 1 respektuje vydanou Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK . Obec Chotěšice se nachází ve specifické oblasti krajského významu SOBk5 Kněžicko - Rožďalovicko. Návrh změny č. 1 ÚPO Chotěšice respektuje

záměry kraje obsažené ve vydané Aktualizaci č. 1 ZÚR Středočeského kraje a to trasu nadregionálního biokoridoru NK 68 včetně ochranné zóny, regionální biocentra RC 1874 Dymokury a RC 1004 Komárovský rybník. Výše uvedené prvky ÚSES nejsou v kolizi s navrhovanými změnami.

Z hlediska širších vztahů je respektováno:

Z hlediska širších vztahů se změna č. 1 ÚPO Chotěšice dotýká navazujících území sousedních obcí zejména z hlediska návaznosti prvků ÚSES.

Kněžnice – LK vycházející z LC 25 navazuje na LK 3 v k.ú. Dubečno

Záhornice – LK 4-25 navazuje na LK 4-25 v Záhornici, doplněn je LK 4-22 tak, aby navazoval na LK 4-22 v Záhornici. V rámci budoucího nového ÚP Záhornice se doporučuje posunout LC 22 v k.ú. Záhornice tak, aby navazovalo na LC 22 v Chotěšicích (vhodnější poloha na místní vodoteči) a rovněž přesunout trasu LK 22 do trasy LK 22-23. LK 34-13 vycházející z LC 34 navazuje na LC 13 v Záhornici. LC 1 rybník Vražda navazuje na LK 1-2. V rámci nového ÚP Záhornice je nutno upřesnit vedení NK K68 v souladu se ZÚR SK a změnou č. 1 ÚPO Chotěšice.

Dymokury - NK K68 na sebe navazují, RC 1874 navazuje na RC 1874 v Dymokurech, RC 1004 navazuje na RC 1004 v Dymokurech

Křinec – v současné době se připravuje nový ÚP, nutné zajistit návaznost NK K68 a LK 2

Rožďalovice – na společné hranici nejsou prvky ÚSES

Kopidlno – v souladu s ÚP Kopidlno je navržen LK 2 navazující na LK 2 v k.ú. Kopidlno, nutno v novém ÚP Křinec na tento LK 2 navázat.

Budčeves – na společné hranici nejsou prvky ÚSES

Běchary - v souladu se změnou č. 1 ÚPO Buchary je na severním okraji území doplněn LK 5-9 tak, aby navazoval na LK 5-9 v k.ú. Buchary, doplněno propojení LK 15-17 s LC 9 v k.ú. Běchary

Židovice – v současné době se zpracovává nový ÚP

C. Vyhodnocení splnění zadání

Dne 20. 5. 2015 bylo Zastupitelstvem obce Chotěšice č. usnesení 3/2015 projednáno a schváleno Zadání změny č. 1 ÚPO Chotěšice.

Požadavky uplatněné v Zadání jsou zapracovány do návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice a jsou respektovány.

- a) **požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení

zastavitelných ploch.

Požadavky vyplývající z **Aktualizace č. 1 PÚR ČR** jsou respektovány a přímo se nedotýkají záměrů ve změnách.

Z Aktualizace č. 1 ZÚR Středočeského kraje vyplývají požadavky, které jsou respektovány ve změně č. 1. Obec Chotěšice se nachází ve specifické oblasti krajského významu SOBk5 Kněžicko - Rožďalovicko.

Dle čl. (101) **ZÚR SK** se požaduje ověřit rozvojové možnosti větších obcí – v rámci změny je umožněn větší rozvoj obce.

Z územně analytických podkladů pro ORP Poděbrady, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývají požadavky na urbanistickou koncepci – respektovat hodnoty v oblasti kulturní, historické, technické a dopravní infrastruktury, což je respektováno.

Další požadavky:

- zastavěné území je aktualizováno v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 a § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

- nové zastavitelné popř. přestavbové plochy pro bydlení jsou vymezeny jako plochy bydlení venkovského charakteru, v nichž bude zachován stávající způsob funkčního využití tak, aby bylo dosaženo homogenity podmínek v obytném území a zároveň byl umožněn rozvoj nerušících podnikatelských aktivit; regulativy bude usměrňováno využívání území tak, aby v důsledku nového využití nedocházelo ke snižování kvality souvisejícího prostředí

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – travnaté porosty na plochu smíšenou obytnou – venkovskou (pozemky parc.č. 150 a parc.č. 151 v k.ú. Chotěšice) - **lokalita Z1/1- následně majitel pozemku změnil nový účel využití na vodní plochu a lokalita je vymezena jako ZM1/K1**

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – orná půda na plochu smíšenou obytnou – venkovskou (pozemky parc.č. 149/1 a parc.č. 148/2 v k.ú. Chotěšice) - **lokalita Z1/2 – plocha je vymezena jako ZM1/Z1**

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – travnaté porosty na plochu bydlení v rodinných – venkovské (pozemek parc.č. 151/2 v k.ú. Břístev) - **lokalita Z1/3 – plocha ZM1/Z2 je na základě nesouhlasného stanoviska vypuštěna z návrhu změny**

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – orná půda na plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (pozemek parc.č. 49/2 v k.ú. Nouzov) - **lokalita Z1/4 – lokalita je vymezena jako plocha ZM1/Z3**

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – orná půda na plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (pozemek parc.č. 138/7 v k.ú. Nouzov) - **lokalita Z1/5 – plocha je vymezena jako plocha ZM1/Z4**

- požaduje se prověřit možnost změny urbanizovaného území – veřejná zeleň na plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (pozemek parc.č. 381/1 v k.ú. Chotěšice) - **lokalita P1/1** (dlouhodobé užívání částí pozemku parc.č. 381/1 jako předzahrádky u RD) – **plocha je vymezena jako plochy ZM1/P1 a ZM1/P2**

- požaduje se prověřit možnost změny urbanizovaného území – veřejná zeleň na

plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (pozemek parc.č. 20/3 v k.ú. Břístev) - **lokalita P1/2** (dlouhodobé užívání oplocené části pozemku parc.č. 20/3 jako zahrada u RD) – **plocha je vymezena jako plocha ZM1/P4**

- požaduje se prověřit možnost změny urbanizovaného území – veřejná zeleň na plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (pozemek parc.č. 214 v k.ú. Nová Ves u Chotěšic) - **lokalita P1/3** (dlouhodobé užívání části pozemku parc.č. 214 jako zahrada u RD) - **plocha je v zastavěném území vymezena pro bydlení jako současný stav** (dlouhodobé užívání části parc. č. 214 jako zahrada u RD)

V rámci projednání zadání změny byly dále uplatněny tyto požadavky:

Požadavek Obce Chotěšice:

- požadavek vlastníka pozemku parc. č. 20/4 v k. ú. Břístev Obce Chotěšice na změnu funkčního využití z plochy veřejné zeleně na zastavitelnou plochu určenou pro rodinné bydlení – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/P3**

- požadavek vlastníka pozemku parc. č. 163 a parc. č. 164 v k. ú. Nová Ves Obce Chotěšice na navržení biocentra na části těchto pozemků z důvodu plánované realizace biotopové tůně s doplňkovým opatřením regenerace doprovodné vegetace a terénních úprav – **plocha je vymezena jako lokální biocentrum LC 26**

- požadavek vlastníka Obce Chotěšice na rozšíření lokálního biokoridoru v k.ú. Chotěšice, kde je v budoucnu plánována realizace biotopové tůně a obnovení vodní plochy pro akumulaci povrchové vody – **plocha je vymezena jako ZM1/K2**

- požadavek vlastníka pozemku parc. č. 249/1 v k. ú. Nouzov u Dymokur Obce Chotěšice o změnu využití a zařazení části pozemku do zastavitelných ploch pro rodinné bydlení - **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/P5** (využívání jako předzahrádka u RD)

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – plochy luk, zahrad, pastvin a sadů na plochu technické infrastruktury (parc. č. 55/4 k.ú. Malá Strana u Chotěšic) – **plocha je vymezena jako plocha ZM1/Z6** (výstavba vodojemu)

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – plochy orné půdy na plochu technické infrastruktury (část parc. č. 70/47 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako plocha ZM1/Z5** (výstavba ČOV)

Požadavky vlastníků pozemků:

- požadavek vlastníka pozemku parc.č.1/1 v k.ú. Břístev a pozemku parc. č. 9 v k.ú. Břístev pana Jaroslava Svobody na změnu funkčního využití z orné půdy na plochu určenou pro výstavbu rodinných domů (pořizovatel doporučuje rozsah dané plochy přizpůsobit celkovému rozvoji obce a urbanistické koncepci daného území. Rozvoj obce je dle Politiky územního rozvoje ČR doporučován v rozsahu max. do 20%) – **plocha je vymezena jako plocha ZM1/Z7**

- požaduje se prověřit možnost změny neurbanizovaného území – plochy luk, zahrad, pastvin a sadů na plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (parc. č. 28/4 k.ú. Malá Strana u Chotěšic) – **plocha je vymezena jako plocha ZM1/P6** (dlouhodobé užívání pozemku jako zahrada u RD)

- požadavek vlastníka pozemku parc. č. 18/1 v k.ú. Nouzov paní Jany Hudcové a paní Ivany Maslerové na změnu funkčního využití z plochy zahrad na plochu určenou k rekreaci –

plocha je zařazena do zastavěného území jako současný stav, slouží jako zahrada a je zde realizována stavba

- požadavek vlastníka pozemku parc. č. 150 a parc. č. 151 v k. ú. Chotěšice pana Luboše Cardy na změnu funkčního využití z orné půdy na plochu, kde bude možnost obnovy historického rybníka „Podstodolní“, který bude sloužit jako nádrž pro akumulaci povrchové vody s možností chovu ryb – **plocha je vymezena jako ZM1/K1**

V rámci společného jednání byla uplatněna připomínka vlastníka pozemku p.č. 82/1 a 82/3 a plné moci od vlastníka pozemku p.č. 82/2 a 82/4 k.ú. Nouzov u Dymokur k využití výše uvedených pozemků pro stavbu zemědělské farmy spojené s bydlením v 1 RD. Plocha je vymezena jako **ZM1/Z8 a ZM1/Z9**.

Na základě upozornění pořizovatele byl pozemek p.č. 151/2 k.ú. Břístev vymezen jako stabilizovaná plocha – zeleň soukromá a vyhrazená, neboť dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada a ne jako les (ve stávajícím ÚPO byl zde vyznačen les). Pozemek je v zastavěném území.

2. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR jsou respektovány zejména zásady stanovené v bodech 20, 22, 24, 25.

Z územně plánovací dokumentace vydané krajem jsou respektovány požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

Dle čl. (101) Aktualizace č. 1 ZÚR SK jsou chráněny a vymezeny skladebné části ÚSES: nadregionálního biokoridoru K 68, regionálních biocenter 1874 Dymokury, 1004 Komárovský rybník.

Respektovány jsou zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly, které jsou stanovené zejména v čl. 6, čl. 198 Aktualizace č. 1 ZÚR SK

Dále jsou respektovány zásady platné pro krajinu relativně vyváženou (NO9) dle čl. 219 a krajinu zvýšených hodnot kulturních a přírodních (H07) dle čl. 221, ve které se řešené území nachází:

- a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*
- b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*
- c) *zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;*
- d) *neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.*

Z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů jsou respektovány přírodní hodnoty, prvky ÚSES, ostatní limity v území.

Prověřena je možnost změny neurbanizovaného území – travnaté porosty na plochu vodní (parc. č. 150 a parc. č. 151 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/K1**

Pověřena byla možnost změny neurbanizovaného území – orná půda na plochu vodní a vodohospodářskou (parc. č. 266/10 a parc. č. 272/1 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/K2** – realizace vodní plochy.

Vymezeno je nové lokální biocentrum LC 26 na východním okraji Nové Vsi na pozemku parc. č. 163 a parc. č. 164.

3. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR ani Aktualizace č. 1 ZÚR Středočeského kraje nevyplývají zvláštní požadavky na koncepci veřejné infrastruktury. Celé řešené území je dotčeno ochranným pásmem letiště – jev č.102.

Z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá požadavek na koncepci veřejné infrastruktury a to doplnění záměru výstavby kanalizace a ČOV v obci Chotěšice – je zpracováno.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Plochy či koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Vymezeny jsou VPS a VPO v souladu s Aktualizací č. ZÚR SK a stávajícím ÚPO Chotěšice.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Plochy či koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu nebo územních studií, nejsou vymezeny.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Varianty nejsou zpracovány.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Je splněno.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Nebylo požadováno.

D. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 Územního plánu obce Chotěšice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

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

<i>Soulad se stanovisky DO uplatněných ke společnému jednání návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice, konanému dne 22. 2. 2016</i>				
Dotčený orgán	Ze dne	Číslo jednací, spis. značka		Zohlednění stanovisek
Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště Nymburk, Palackého třída 1484/52, 288 02 Nymburk	22.2.2016	stanovisko KHSSC 03843/2016	souhlasí s podmínkami	pořizovatel vzal podmínky na vědomí a nechal zpracovat do návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice
ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2	9.3.2016	stanovisko SEI 0219/16/10.101/Pš	bez připomínek	.
ČR - Hasičský záchranný sbor se sídlem v Kladně, územní pracoviště Nymburk, Tyršova 11, 288 02 Nymburk 2	17.2.2016	koordinované stanovisko HSKL – 118 – 3/2015 - NY	souhlasné stanovisko	
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice	22.3.2016	stanovisko 227/500/16, 6321/ENV/16	bez připomínek	
Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřídél, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha – Nové Město			stanovisko nebylo uplatněno	
Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, 110 00 Praha 1 – Staré Město	24.2.2016	85852/2016-8201-OÚZ-LIT	souhlasí s upozorněním	bylo zapracováno do návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice

Městský úřad Poděbrady, odbor dopravy a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Jiřího náměstí 20/1 290 31 Poděbrady	21.3.2016	vyjádření 003868/DZZ/2016/HVe	s požadavky	pořizovatel vzal požadavky na vědomí a nechal zapracovat do návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice
Městský úřad Poděbrady, odbor dopravy a životního prostředí, oddělení dopravně správní, Jiřího náměstí 20/1, 290 31 Poděbrady	29.2.2016	vyjádření 0003867/DZD/2016/SGL	bez připomínek	
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, Odbor životního prostředí a zemědělství	18.3.2016	koordinované stanovisko, 013417/2016/KUSK, SZ_013417/2016/KUSK	bez připomínek	
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, Odbor dopravy a silničního hospodářství	18.3.2016	koordinované stanovisko, 013417/2016/KUSK, SZ_013417/2016/KUSK	bez připomínek	
Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 00 Praha 1			stanovisko nebylo uplatněno	
Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Inspektorát Nymburk, Východní 1109/10, 290 01 Poděbrady III	23.2.2016	stanovisko SVS/2016/020230-S	bez připomínek	
Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1			stanovisko nebylo uplatněno	
Městský úřad Poděbrady, odbor správních činností, Jiřího náměstí 20/1, 290 01 Poděbrady			stanovisko nebylo uplatněno	
Městský úřad Městec Králové, stavební úřad, Náměstí Republiky 1, 289 03 Městec Králové			stanovisko nebylo uplatněno	

*Soulad se stanovisky DO uplatněných k veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice,
konanému dne 14. 6. 2017*

Dotčený orgán	Ze dne	Číslo jednací, spis. značka		Zohlednění stanovisek
Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště Nymburk, Palackého třída 1484/52, 288 02 Nymburk			stanovisko nebylo uplatněno	

ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2			stanovisko nebylo uplatněno	
ČR - Hasičský záchranný sbor se sídlem v Kladně, územní pracoviště Nymburk, Tyršova 11, 288 02 Nymburk 2			stanovisko nebylo uplatněno	
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice			stanovisko nebylo uplatněno	
Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zříděl, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha – Nové Město			stanovisko nebylo uplatněno	
Ministerstvo obrany, vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, 110 00 Praha 1 – Staré Město	6.6.2017	94760/2017-8201-OÚZ-LIT	bez připomínek	
Městský úřad Poděbrady, odbor dopravy a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Jiřího náměstí 20/1 290 31 Poděbrady	5. 6. 2017	vyjádření - stanovisko 0029543/DZZ/2017/KPo	souhlasí s požadavky	pořizovatel vzal požadavky na vědomí a nechal zapracovat do návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice
Městský úřad Poděbrady, odbor dopravy a životního prostředí, oddělení dopravně správní, Jiřího náměstí 20/1, 290 31 Poděbrady			stanovisko nebylo uplatněno	
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, Odbor životního prostředí a zemědělství	20.6.2017	koordinované stanovisko, 060524/2017/KUSK, SZ_060524/2017/KUSK	bez připomínek	
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, Odbor dopravy a silničního hospodářství	20.6.2017	koordinované stanovisko, 060524/2017/KUSK, SZ_060524/2017/KUSK	bez připomínek	
Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 00 Praha 1			stanovisko nebylo uplatněno	

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Inspektorát Nymburk, Východní 1109/10, 290 01 Poděbrady III			stanovisko nebylo uplatněno	
Státní pozemkový úřad Nymburk, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk	7.6.2017	SPU 271635/2017 12RP17367/2014-537209	souhlasné s upozorněním	
Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1			stanovisko nebylo uplatněno	
Městský úřad Poděbrady, odbor správních činností, Jiřího náměstí 20/1, 290 01 Poděbrady			stanovisko nebylo uplatněno	
Městský úřad Městec Králové, stavební úřad, Náměstí Republiky 1, 289 03 Městec Králové			stanovisko nebylo uplatněno	

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

Nejsou vymezeny.

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

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí k návrhu Zadání změny č. 1 ÚPO Chotěšice, není nutné změnu č. 1 ÚPO Chotěšice posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

H. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 SZ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, neboť nebylo zadáním změny č. 1 ÚPO Chotěšice požadováno.

CH. Stanovisko, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 SZ 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 ve svém stanovisku k Zadání změny č. 1 ÚPO Chotěšice nestanovil požadavek na posouzení návrhu 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.

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

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

Vymezit nové zastavitelné plochy:

- změna neurbanizovaného území – orná půda na území venkovského bydlení (parc. č. 149/1a parc. č. 148/2 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/Z1**

- změna neurbanizovaného území – orná půda na území venkovského bydlení (parc. č. 49/2 k.ú. Nouzov u Dymokur) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/Z3**

- změna neurbanizovaného území – orná půda na území venkovského bydlení (parc. č. 138/7 k.ú. Nouzov u Dymokur) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/Z4**

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (parc. č. 214 k.ú. Nová Ves u Chotěšic) – plocha je v zastavěném území vymezena pro bydlení jako současný stav (dlouhodobé užívání části parc. č. 214 jako zahrada u RD)

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území technické infrastruktury (část parc. č. 70/47 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/Z5 (výstavba ČOV)**

- změna urbanizovaného území – plochy luk, zahrad, pastvin a sadů na území venkovského (parc. č. 55/4 k.ú. Malá Strana u Chotěšic) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/Z6 (výstavba vodojemu)**

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území venkovského bydlení (parc. č. 1/1 a parc. č. 9 k.ú. Břístev) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/Z7**

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území zeleně soukromé a vyhrazené (p.č. 82/1, 82/2, 82/3 a 872/4 k.ú. Nouzov u Dymokur) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/Z8**

- změna neurbanizovaného území – plochy orné půdy na území smíšené obytné venkovské (p.č. 82/3 k.ú. Nouzov u Dymokur) – plocha je vymezena jako **lokalita ZM1/Z9 (v lokalitě bude umístěn pouze 1 RD)**

Vymezit nové přestavbové plochy:

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (parc. č.381/1 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/P1 a ZM1/P2 (dlouhodobé užívání části parc. č. 381/1 jako předzahrádky u RD)**

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (parc. č. 20/4 k.ú. Břístev) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/P3 (dlouhodobé užívání oplocené části parc. č. 20/4 jako zahrada u RD)**

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (parc. č.

20/3 k.ú. Břístev) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/P4** (dlouhodobé užívání oplocené části parc. č. 20/3 jako zahrada u RD)

- změna urbanizovaného území – veřejná zeleň na území venkovského bydlení (parc. č. 249/1 k.ú. Nouzov u Dymokur) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/P5** (užívání části parc. č. 249/1 jako zahrada u RD)

- změna neurbanizovaného území – plochy luk, zahrad, pastvin a sadů na území venkovského bydlení (parc. č. 28/4 k.ú. Malá Strana u Chotěšic) – **plocha je vymezena jako plocha ZM1/P6** (dlouhodobé užívání pozemku jako zahrada u RD)

Vymezit nové plochy změn v krajině:

- změna neurbanizovaného území – travnaté porosty na plochu vodní (parc. č. 150 a parc. č. 151 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/K1**

- změna neurbanizovaného území – orná půda na plochu vodní toky a plochy (parc. č. 266/10 a parc. č. 272/1 k.ú. Chotěšice) – **plocha je vymezena jako lokalita ZM1/K2** – realizace vodní plochy

- založení lokálního biocentra LC 26 na parc. č. 163 a parc. č. 164 k.ú. Nová Ves u Chotěšic

Bydlení

V oblasti bydlení jsou vymezeny nové zastavitelné a přestavbové plochy ZM1/Z1, ZM1/Z3, ZM1/Z4, ZM1/Z7, ZM1/P1, ZM1/P2, ZM1/P3, ZM1/P4, ZM1/P5 a ZM1/P6. Lokalita ZM1/Z9 je vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská za účelem výstavby soukromé zemědělské farmy spojené s bydlením a agroturistikou. V lokalitě bude umístěn pouze 1 RD jako služební bydlení pro majitele farmy. Jako kompenzace za nové zastavitelné plochy je zrušena plocha J (0,59 ha) v Nové Vsi, zmenšena je plocha F (o 0,72 ha) v Chotěšicích a plocha D (o 0,23 ha) v Nouzově.

Plochy přestavbové jsou dnes využívány převážně jako předzahrádky či zahrady u RD a ve stávajícím ÚPO Chotěšice byly vymezeny jako veřejná zeleň. Nová výstavba se těchto přestavbových plochách nepředpokládá. Ve stávajícím ÚPO Chotěšice je navržen pro zástavbu omezený počet lokalit, především na soukromých pozemcích. V rámci změny jsou nově doplněny lokality na pozemcích obce, což by mělo podpořit zájem o výstavbu a větší dostupnost stavebních pozemků.

Lokalita ZM1/Z1 je podmíněně přípustná - před povolením umístění staveb bude prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona

Občanská vybavenost

V oblasti občanské vybavenosti nejsou žádné změny.

Rekreace

V oblasti rekreace nejsou vymezeny žádné plochy.

Výroba

V oblasti výroby nejsou žádné změny. Jako plocha smíšená obytná venkovská je vymezena lokalita ZM1/Z9 – zemědělská farma spojená s bydlením.

Veřejná prostranství, zeleň

V oblasti veřejných prostranství jsou navrženy drobné změny, kde jsou do území venkovského bydlení zahrnuty některé části veřejné zeleně dlouhodobě využívané jako předzahrádky u RD.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury

V oblasti dopravní nejsou žádné změny. Nové zastavitelné či přestavbové plochy budou připojeny výhradně na silnice III. třídy a místní komunikace.

V oblasti technické infrastruktury je vymezena je plocha ČOV na jižním okraji Chotěšic jako plocha ZM1/Z5 a plocha pro čerpací stanici ZM1/Z6 jižně od Malé Strany.

Nové zastavitelné plochy budou napojeny na vlastní zdroje vody, odkanalizování lokalit v Chotěšicích a Malé Straně bude do splaškové kanalizace, v ostatních částech bude individuální.

S plynofikací se dále neuvažuje.

Lokality budou napojeny na rozvody elektrické sítě ze stávajících trafostanic či stávajících vrchních či kabelových vedení.

Celé řešené území je dotčeno ochranným pásmem letiště a ochranným pásmem radiolokačního prostředku.

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. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb (příl. č.3, bod 3. neprůjezdná jednopruhová 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 § 12a bodu 5. přílohy č. vyhl. č. 23/2008 Sb., 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

V rámci Změny č.1 ÚPO Chotěšice jsou vymezeny nové jevy v rámci ochrany přírody, které nebyly v době zpracování ÚPO stanoveny. Jevy jsou zakresleny do koordinačního výkresu, který nahrazuje stávající výkres funkčního využití území.:

- lokalita NATURA – ptačí oblast Rožďalovický rybník, CZ 0211010
- lokalita NATURA – EVL Perna, CZ 0520009
- lokalita NATURA – EVL Dymokursko, CZ 0210101
- lokalita výskytu národně významného druhu – Komárovský rybník, *Lathyrus pisiformis*
- přírodní památka Dymokursko

V řešeném území jsou evidovány památné stromy:

- topol u rybníka Slatinka
- 2 duby u rybníka Vražda

Na základě aktuálních dat ÚAP ORP Poděbrady jsou upřesněny jevy. Jedná se zejména o:

- ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů na základě ÚAP ORP Poděbrady.

- plochy stávajících odvodnění, liniových odvodňovacích zařízení a BPEJ (výkres předpokládaných záborů PF).

Na základě požadavku obce a majitele pozemku jsou vymezeny 2 změny v krajině - změna neurbanizovaného území – travnaté porosty na plochu vodní (parc. č. 150 a parc. č. 151 k.ú. Chotěšice) – **lokality ZM1/K1**, změna neurbanizovaného území – orná půda na plochu vodní toky a plochy (parc. č. 266/10 a parc. č. 272/1 k.ú. Chotěšice) – **lokality ZM1/K2** – realizace vodní plochy.

Dále je navrženo nové lokální biocentrum na pozemcích parc. č. 163 a parc. č. 164 k.ú. Nová Ves u Chotěšic.

V rámci změny č. 1 ÚPO Chotěšice jsou zkoordinovány prvky ÚSES na hranici řešeného území ve vazbě na územní plány sousedních obcí (viz kapitola B. Odůvodnění), v souladu s Aktualizací č. 1 ZÚR SČK jsou upřesněny prvky nadregionálních a regionálních ÚSES – NK K68, RC 1004, RC 1874. Doplněna a upřesněna je ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K68 v souladu s metodikou vymezení ÚSES při dodržení potřebných prostorových parametrů a aktualizací ÚAP ORP Poděbrady, některé části ochranné zóny jsou po zpřesnění vedeny nepodstatně odlišně od hranice vymezené v Aktualizaci č. 1 ZÚR SČK.

Proti stávajícímu ÚPO jsou provedeny tyto změny v rámci koordinace ÚSES:

- doplněn je LK 4-22 tak, aby navazoval na LK 4-22 v Záhornici.
- v souladu s ÚP Kopidlno je navržen LK 2 navazující na LK 2 v k.ú. Kopidlno
- v souladu se změnou č. 1 ÚPO Buchary je na severním okraji území doplněn LK 5-9 tak, aby navazoval na LK 5-9 v k.ú. Buchary, doplněno je propojení LK 15-17 s LC 9 v k.ú. Běchary.
- doplněno je propojení nového LC 26 s LC 25 lokálním LK 25-26.

Ochrana kulturních památek

V rámci změny č. 1 ÚPO Chotěšice jsou v souladu s ÚAP ORP Poděbrady upřesněny nemovité kulturní památky:

Chotěšice

- kostel Rozeslání sv. Apoštolů – č.29302/2 – 1823
- krucifix (kamenný kříž z r. 1825) – č. 26154/2 – 3137

Nouzov

- krucifix – č. 40136/2 – 1888
- venkovský dům čp. 5 – č. 28751/2 – 1887
- venkovský dům čp. 6 – č. 28242/2 – 1886

Nová Ves

- krucifix – č. 34743/2 – 3188

J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Ve stávajícím ÚPO Chotěšice je vymezeno cca 12 lokalit, z nichž převážná část se nachází v zastavěném území v prolukách mezi zástavbou a slouží jako zahrady u RD.

Břístev – v této části jsou ve stávajícím ÚPO vymezeny tyto plochy bydlení:

- A - jedná se o malou zahradu v proluce o výměře 0,1 ha, patří k čp. 7, pravděpodobně plocha zůstane využita jako zahrada a nebude využita pro novou výstavbu, plocha se nachází v zastavěném území
- B - jedná se o proluku o výměře 0,52 ha, mezi rodinnými domy a zemědělskou farmou, plocha se nachází v zastavěném území, možná je zde výstavba cca 3 RD, jedná se o jedinou možnou plochu pro výstavbu v obci kromě lokality ZM1/Z7 vymezenou v rámci změny č. 1

Nouzov – v této části jsou ve stávajícím ÚPO vymezeny tyto plochy bydlení:

- D - jedná se o proluku mezi 2 RD o výměře 0,23 ha. Polovina lokality je v majetku obce (jeden z mála obecních pozemků v území vhodných pro výstavbu), druhá část je soukromá. Lokalita byla proti stávajícímu ÚPO zmenšena zhruba na polovinu (o 0,23 ha), možné je zde umístit 2 RD.
- E - jedná se o proluku o původní výměře 0,59 ha mezi stávající obytnou zástavbou. Navrženo je zmenšení této plochy zhruba na polovinu (o 0,28 ha) na 0,31 ha, možná je zde výstavba cca 2 RD.

Plochy D a E jsou kromě navržených ploch ve změně (ZM1/Z4 a ZM1/Z9) jediné plochy určené pro výstavbu RD, což je úměrné velikosti obci a její části. Navržená plocha ZM1/Z3 není vymezena pro novou výstavbu, ale řeší narovnání současného stavu, kdy se na části této lokality nachází stavba.

Nová Ves – v této části jsou ve stávajícím ÚPO vymezeny tyto plochy bydlení:

- J – plocha je zrušena (0,59 ha).
- K - jedná se o proluku mezi 2 RD o výměře 0,34 ha, která navazuje na stávající komunikaci. Možná je zde výstavba 3 RD.
- L - jedná se o lokalitu v zastavěném území o výměře 0,74 ha mezi stávající obytnou zástavbou a zemědělským areálem. Možná je zde výstavba cca 4 RD.

Plochy K a L jsou jediné plochy určené pro výstavbu RD, což je úměrné velikosti obci a její části. Obě se nacházejí mezi stávající zástavbou, u obou se jedná o využití stávajících rezerv uvnitř zastavěného území či na jeho okraji. Ve změně nejsou zde navrženy žádné lokality.

Malá Strana – v této části jsou ve stávajícím ÚPO vymezeny tyto plochy bydlení:

- I – jedná se o proluku mezi 2 RD o 0,83 ha, která navazuje na stávající komunikaci. Možná je zde výstavba cca 4-5 RD. Jedná se o zarovnání hranice zastavěného území, jedná se o jedinou plochu vymezenou pro novou výstavbu, v rámci změny č. 1 je sice navržena plocha přestavbová ZM1/P6, ovšem jedná se možné využití plochy jako obytné zahrady, s novou výstavbou se zde neuvažuje.

Chotěšice – v této části jsou ve stávajícím ÚPO vymezeny tyto plochy bydlení:

- F – plocha je zmenšena o více než polovinu (o 0,72 ha), jedná se o plochu na okraji zastavěného území s možností napojení na komunikaci a inženýrské sítě. Výměra plochy po zmenšení je 0,49 ha.
- H – plocha je zčásti zastavěna jedním RD, výměra zbylé plochy je 0,43 ha. Plocha se nachází mezi stávající zástavbou, nezasahuje do volné krajiny.

- CH – jedná se o proluku mezi stávající zástavbou, která je přístupná z místní komunikace. Plocha se nachází v zastavěném území.

V rámci změny je vymezena pouze jediná plocha ZM1/Z1.

V rámci změny č. 1 obec a vlastníci pozemků uplatnily nové požadavky na vymezení ploch pro bydlení. Navrženy jsou zastavitelné a přestavbové plochy ZM1/Z1, ZM1/Z3, ZM1/Z4, ZM1/Z7, ZM1/P1, ZM1/P2, ZM1/P3, ZM1/P4, ZM1/P5 a ZM1/P6.

Plochy přestavbové jsou v ÚPO Chotěšice vymezeny jako veřejná zeleň, ale jsou dlouhodobě využívány jako předzahrádky či zahrádky u RD a obec jako majitel pozemků souhlasí se změnou funkčního využití.

Plocha ZM1/Z1 a ZM1/Z9 budou využity pro výstavbu 1 RD pro vlastní potřebu majitele, plochy ZM1/Z3 a ZM1/Z4 jsou ve vlastnictví obce a obec plánuje je nabídnout zájemcům o výstavbu RD. Plocha ZM1/Z7 je vymezena na základě žádosti majitele a zde plánuje lokalitu zasíťovat a nabídnout zájemcům.

Demografický vývoj za posledních 30 let

Rok	1980	1991	2001	2010	2014
Počet obyv.	497	371	315	332	300

Odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

- požadavek vyplývající z demografického vývoje	8 b.j.
- požadavek vyplývající z nechtěného soužití	12 b.j.
- požadavek vyplývající z polohy obce v blízkosti města	18 b.j.
Celkem	38 b.j.

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se předpokládá 100% bytů v rodinných domech. Vzhledem k charakteru bydlení se předpokládá větší výměra ploch na 1 RD. Na 1 RD se odhaduje cca 1 500 m² plochy (včetně obslužných komunikací a veřejných prostranství).

Potřeba ploch pro bydlení = 38 x 1500 m² = 57 000 m²

V rámci stávajícího ÚPO Chotěšice jsou vymezeny nové zastavitelné a přestavbové plochy o celkové výměře 6,90 ha. Plocha J o výměře 0,59 ha je vypuštěna, plochy D a F jsou zmenšeny o 0,23 ha, resp. 0,72 ha. Plocha E je zmenšena o 0,28 ha. Výměra zastavitelných ploch v rámci ÚPO po redukci je 4,31 ha. Zhruba polovina ploch se nachází v zastavěném území a slouží jako zahrady a dá se předpokládat, že nebudou v celé míře zastavěny, část bude ponechána jako obytné zahrady, na některých zahradách v zastavěném území bude postaven 1 RD, jako bylo v případě lokality A. Z těchto důvodů se odhaduje možnost výstavby cca 18 RD na těchto plochách.

V rámci změny č. 1 jsou vymezeny pro bydlení zastavitelné a přestavbové plochy o celkové výměře 2,60 ha plochy pro výstavbu cca 12 RD.

Závěr: V řešeném území je celková potřeba cca 5,7 ha ploch pro bydlení v rodinných domech. V rámci stávajícího ÚPO Chotěšice je vymezeno 4,31 ha ploch pro bydlení, v rámci změny č. 1 je vymezeno celkem 2,6 ha zastavitelných a přestavbových ploch.

Lze předpokládat, že cca 2,00 ha přestavbových ploch ze stávajícího ÚPO Chotěšice bude využito jako obytné zahrady. Celkový rozdíl mezi výměrou vypočtenou na základě odhadu demografického vývoje a výměrou navržených ploch činí 5,70 – 6,91 ha = **1,21 ha**. Tento rozdíl se zmenší ponecháním cca 2 ha přestavbových ploch jako obytné zahrady. Vzhledem k plánované výstavbě kanalizace a vodovodu v obci lze předpokládat zvýšený zájem o bytovou výstavbu v obci (zejména obecní plochy lze nabídnout za přijatelnou cenu zájemcům) a tím lze považovat navržený rozvoj za přiměřený. Případným dalším zredukováním zastavitelných a přestavbových ploch bude v obci docházet k jejich nedostatku, neboť většina ploch je v soukromém vlastnictví, zvýšení ceny pozemků z důvodů jejich nedostupnosti.

K. 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 ÚPO Chotěšice. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 1 ÚPO Chotěšice dle přílohy č. 3 Vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. V rámci změny č. 1 bylo vymezeno několik zastavitelných ploch, ploch přestavby a změn v krajině.

Novými zastavitelnými plochami jsou dotčeny půdy nižší kvality – III. až V. třída ochrany půdy. Pouze u lokality ZM1/K1 je částečně dotčena půda ve II. třídě ochrany půdy, zde se jedná o realizaci vodní plochy.

TABULKA ZÁBORU PF

Lokalita	Funkční využití	Celková výměra v ha			Kultura pozemku	Výměra zemědělské půdy			BPEJ	Třída ochrany	Parcela
		Celkem	z toho			celkem	z toho				
			v zast.úz.	mimo zas.			v zast.úz.	mimo zast.			
k.ú. Chotěšice											
ZM1/Z1	BV	0,79		0,79	ORNÁ	0,79		0,79	32011	IV.	
									32001	IV.	
ZM1/Z5	TI	0,22		0,22	ORNÁ	0,22		0,22	32001	IV.	
ZM1/P1	BV	0,01	0,01		OSTATNÍ						
ZM1/P2	BV	0,02	0,02		OSTATNÍ						
ZM1/K1	W	1,07		1,07	TTP	1,07		1,07	30700	III.	
									36200	II.	
									30710	III.	
									32001	IV.	
ZM1/K2	W	10,01		10,01	ORNÁ	9,912		9,912	30710	III.	
					OSTATNÍ				32011	IV.	
k.ú. Břístev											
ZM1/Z7	BV	0,74		0,74	ORNÁ	0,74		0,74	32001	IV.	
ZM1/P3	BV	0,09	0,09		OSTATNÍ						

ZM1/P4	BV	0,07	0,07		OSTATNÍ					
k.ú. Nouzov u Dymokur										
ZM1/Z3	BV	0,08		0,08	ORNÁ	0,08		0,08	35411	IV.
ZM1/Z4	BV	0,41		0,41	ORNÁ	0,41		0,41	30700	III.
ZM1/Z8	ZS	1,12		1,12	TTP	0,46		0,46	35411	IV.
					OSTATNÍ					
ZM1/Z9	SV	0,46		0,46	TTP	0,46		0,46	35411	IV.
ZM1/P5	BV	0,01	0,01		OSTATNÍ					
k.ú. Malá Strana u Chotěšic										
ZM1/Z6	TI	0,29		0,29	OSTATNÍ					
ZM1/P6	BV	0,38	0,38		OSTATNÍ					

Celková výměra zastavitelných ploch je **3,82 ha**, z toho zábor ZPF je **3,16 ha**. Zábor přestavbovými plochami v zastavěném území je **0,58 ha**. Změnami v krajině je dotčeno **10,982 ha** zemědělské půdy.

V řešeném území byly v minulosti provedeny meliorace. Lokality ZM1/Z6 a ZM1/K2 zasahují do stávajících odvodňovacích ploch, požaduje se zachovat funkčnost odvodňovacích zařízení.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Ve Změně č. 1 územního plánu obce Chotěšice nedojde k záboru lesních pozemků.

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

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice nebyly vlastníky pozemků a staveb dotčeným návrhem řešení, oprávněným investorem ani zástupcem veřejnosti ve stanoveném termínu podány žádné námitky.

M. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice

Městský úřad Poděbrady, odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), ve znění pozdějších předpisů, oznámil v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Chotěšice a sousedním obcím místo a dobu

konání společného jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP Chotěšice, které se konalo 22. 2. 2016. Pořizovatel vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohli sousední obce uplatnit své připomínky. Dále pořizovatel v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona a ustanovením § 25 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, oznámil doručení návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice veřejnou vyhláškou. V termínu od 2. 2. 2016 do 17. 3. 2016 byl návrh Změny č. 1 ÚPO Chotěšice vystaven k veřejnému nahlédnutí a v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona mohl každý do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice byla uplatněna jedna připomínka.

Pořizovatel oznámil konání veřejného projednání o návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice podle § 52 odst. 1 stavebního zákona a doručil posouzený a upravený návrh Změny č. 1 ÚPO Chotěšice v souladu s § 25 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Veřejné projednání o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 1 ÚPO Chotěšice s jeho odborným výkladem se konalo dne 14. 6. 2017 a nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tzn. do 21. 6. 2017, mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby (vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) námítky, ve kterých muselo být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námítkou. Do stanoveného data nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky.

Připomínka ze dne 17. 2. 2016 pod č.j. 0008499/VUP/2016 podaná panem Mgr. Radko Samkem, bytem Budiměřice 116, 288 02 Nymburk

Vlastní znění připomínky:

Na základě veřejné vyhlášky Oznámení společného jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice žádám tímto o změnu – zařazení níže uvedených pozemků v k. ú. Nouzov do urbanizovaných ploch. Více jak deset let jsem majitelem ucelených pozemků 82/1 – ostatní plocha, 82/3 – trvalý travní porost, 111/115 – orná půda a 111/121 – orná půda. Mým záměrem je využití pozemků k výstavbě objektu bydlení a objektu zázemí pro využití okolních ploch k faremnímu hospodaření. Stávající zařazení pozemků do ploch neurbanizovaného území to neumožňuje. Z definovaných ploch návrhu a publikovaných dokumentů jde o záměr překrývající kategorie „území venkovského bydlení“ a „území zemědělské výroby“. Případně žádám do návrhu o zařazení nové kategorie pro „území smíšené venkovské zóny“ a navrhuji definici: území s nízkopodlažní obytnou zástavbou, s hospodářským zázemím s vlastními účelovými stavbami a vyhrazenými plochami pro podnikatelskou činnost lokálního významu. Užitek sady, zahrady, plochy pro pěstební činnost a chov hospodářských zvířat. Objekty musí respektovat architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem okolní měřítko a kontext okolní zástavby.

Připomínka ze dne 16. 3. 2016 pod č.j. 0013089/VUP/2016 podaná panem Radko Samkem, bytem Budiměřice 116, 288 02 Nymburk – doplnění připomínky ze dne 17. 2. 2016

Vlastní znění doplnění připomínky:

Na základě veřejné vyhlášky Oznámení společného jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Chotěšice jsem žádal dne 17. 2. 2016 o změnu – zařazení pozemků 82/1 – ostatní plocha, 82/3 – trvalý travní porost, 111/115 – orná půda a 111/121 – orná půda v k.ú. Nouzov do urbanizovaných ploch. V souvislosti s jednáním s První zemědělskou Záhornice a.s., jsem se dohodl na směně mých pozemků (části 82/1 – ostatní plocha, 111/115 – orná půda) za pozemky První zemědělské Záhornice a.s. (82/2 a 82/4). Mým záměrem je využití pozemků k výstavbě objektu bydlení a objektu zázemí pro využití okolních ploch k faremnímu hospodaření. Stávající zařazení pozemků do ploch neurbanizovaného území to neumožňuje.

Vyhodnocení:

Přípomínka byla zohledněna.

Pozemky parc. č. 82/2, parc. č. 82/4, parc. č. 82/3 a parc. č. 82/1 v k.ú. Nouzov u Dymokur jsou v platném Územním plánu obce Chotěšice součástí ploch luk, zahrad, pastvin, sadů, které jsou využívány pro rostlinnou výrobu nebo jako zelené nezastavitelné plochy uvnitř zastavěného území.

Vlastník pozemků parc. č. 82/1 a parc. č. 82/3 v k.ú. Nouzov u Dymokur požádal o změnu využití těchto a směřovaných pozemků parc. č. 82/4 a 82/2 v k. ú. Nouzov u Dymokur do ploch umožňujících výstavbu objektu bydlení a objektu zázemí pro využití okolních ploch k faremnímu hospodaření, jelikož stávající zařazení výše uvedených pozemků do ploch luk, zahrad, pastvin, sadů tento záměr neumožňuje. Jelikož pozemky parc. č. 82/1 a parc. č. 82/2 v k.ú. Nouzov u Dymokur jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha, pozemky parc. č. 82/3 a parc. č. 82/4 v k. ú. Nouzov u Dymokur jsou součástí zemědělské půdy IV. třídy ochrany půdy, tak vymezením ploch umožňujících výstavbu rodinného domu a zázemí umožňující faremní hospodaření nedojde k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Vzhledem k výše uvedenému byla připomínka zohledněna a na pozemcích parc. č. 82/2, parc. č. 82/4, části pozemků parc. č. 82/3 a parc. č. 82/1 v k.ú. Nouzov u Dymokur byla vymezena plocha ZM1/Z8 s označením ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a na části pozemku parc. č. 82/3 v k. ú. Nouzov u Dymokur plocha ZM1/Z9 s označením SV – smíšené obytné venkovské. Plocha s ozn. ZM1/Z9 umožňuje umístění pouze jednoho rodinného domu jako služebního bydlení pro majitele farmy, tím nedojde k výraznému navýšení objemu zastavitelných ploch. Plochy s ozn. ZM1/Z8 a ZM1/Z9 jsou vymezeny za účelem výstavby soukromé zemědělské farmy spojené s bydlením a agroturistikou, která patří k perspektivním formám venkovské rekreace, kterou může majitel farmy provozovat a slouží mu jako vedlejší finanční zdroj k udržení nebo rozšíření jeho činnosti.

Grafická část:

Součástí odůvodnění Změny č. 1 územního plánu obce Chotěšice jsou tyto výkresy grafické části:

- a) výkres č. 5 – výkres funkčního využití území / koordinační výkres – 4 listy – M 1:5000
- b) výkres č. 6 – výkres předpokládaných záborů PF - 3 listy – M 1:5000

Poučení

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

.....
místostarosta obce

.....
starosta obce