

VI. ÚPLNÁ AKTUALIZACE ÚAP ORP BLATNÁ

ČÁST II. KARTY OBCÍ

CHOBOT

**Pořizovatel:**

Městský úřad Blatná
odbor výstavby a územního plánování
tř. T. G. Masaryka 322
388 01 Blatná

Zpracovatelský tým:

Ing. Martina Linhartová, tel. 383 416 150
linhartova@mesto-blatna.cz

Mgr. Vlastimil Peterka, tel. 383 416 155
peterka@mesto-blatna.cz

PROSINEC 2024

OBSAH

1	ZÁKLADNÍ INFORMACE, STRUKTURA OSÍDLENÍ.....	4
2	POLOHA OBCE V ÚZEMÍ (ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY) A HISTORICKÉ SOUVISLOSTI.....	5
3	ANALÝZA ÚPD (VČETNĚ ÚS), SOULAD S PÚR A ZÚR.....	7
4	FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, CHARAKTER A STRUKTURA ZÁSTAVBY	8
4.1	FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	8
4.1.1	<i>Funkční uspořádání zastavěného území.....</i>	8
4.1.2	<i>Funkční uspořádání celého území</i>	8
4.2	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	8
4.2.1	<i>Kompoziční osy.....</i>	8
4.2.2	<i>Charakter a struktura zástavby.....</i>	8
4.2.3	<i>Výška zástavby.....</i>	11
4.2.4	<i>Historický růst obce Chobot.....</i>	11
4.2.5	<i>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, potřeba nových zastavitelných ploch.....</i>	13
5	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	15
5.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	15
5.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	15
5.2.1	<i>Vodovodní síť.....</i>	15
5.2.2	<i>Kanalizační síť.....</i>	15
5.2.3	<i>Plynovodní síť</i>	15
5.2.4	<i>Elektrická energie</i>	15
5.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	16
5.4	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	16
6	PŘÍRODA A KRAJINA	17
6.1	CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY DLE ZÚR	17
6.2	OBLAST A MÍSTO KRAJINNÉHO RÁZU	17
6.3	ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE	18
6.3.1	<i>1 Blatenská krajinná oblast</i>	18
6.3.2	<i>14 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina.....</i>	19
6.3.3	<i>18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina</i>	19
7	HODNOTY	20
7.1	URBANISTICKÉ HODNOTY.....	20
7.2	ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY	20
7.2.1	<i>Nemovité kulturní památky.....</i>	20
7.2.2	<i>Ostatní architektonické a stavební hodnoty.....</i>	20
7.3	HODNOTY ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ	20
7.3.1	<i>Nemovité kulturní památky.....</i>	20
7.4	PŘÍRODNÍ HODNOTY.....	21
7.5	KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY	21
8	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ	22

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK:

Obrázek 1: Mapa katastrálního území obce Chobot.....	4
Obrázek 2: Historická fotografie obce Chobot z roce 1940	5
Obrázek 3: Návesní prostor obce Chobot (Zdroj: mapy.cz)	9
Obrázek 4: Letecký pohled obce Chobot (Zdroj: mapy.cz).....	10
Obrázek 5: Letecký pohled osady Újezd u Skaličan (Zdroj: mapy.cz).....	10
Obrázek 6: Výška zástavby obce Chobot.....	11
Obrázek 7: Růst obce Chobot znázorněný na Císařských otiscích (1837), ortofoto mapě 50. léta a současných ortofoto snímcích (Zdroj: mapy.cz, archivnimapy.cuzk.cz).....	11
Obrázek 8: Prognóza počtu obyvatel obce Chobot.....	14
Tabulka 1: Obecná charakteristika obce Chobot	4
Tabulka 2: Přehled ÚPD a ÚPP obce Chobot.....	7
Tabulka 3: Plocha území a druh plochy - obec Chobot	8
Tabulka 4: Zastavitelné plochy obce Chobot dle ÚP (pozn. N* = nevyužito)	13
Tabulka 5: Prognóza počtu obyvatel Chobot	14

1 ZÁKLADNÍ INFORMACE, STRUKTURA OSÍDLENÍ

Správní území obce Chobot se skládá z 1 katastrálního území. Jedná se o k. ú. Chobot.

Obrázek 1: Mapa katastrálního území obce Chobot



Tabulka 1: Obecná charakteristika obce Chobot

Typ obce	obec
Obec s rozšířenou působností	Blatná
Pověřený obecní úřad	Blatná
Pracoviště finančního úřadu	Blatná
Katastrální pracoviště	Strakonice
Matriční úřad	Bělčice
Katastrální plocha (ha) k (31.12.2023)	232
Počet obyvatel k (31.12.2023)	40
Počet katastrů	1
Počet částí obce	2
Nadmořská výška (m nad mořem)	453
První písemná zpráva (rok)	1790

zdroj dat: ČSÚ k 31. 12. 2023, <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&vyhltext=B%C4%9BI%C4%8Dice&bkv=QsSbbMSNaWNI&katalog=33155&skupId=3830&pvo=DEM15a&pvoch=3101&pvokc=65>

2 POLOHA OBCE V ÚZEMÍ (ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY) A HISTORICKÉ SOUVISLOSTI

Obec Chobot ležící 6,5 km severně od Blatné na západním okraji rybníka Labuť, je jednou z nejmladších obcí v okolí. Obec Chobot má 1 osadu a to Újezd u Skaličan, který leží JZ od obce Chobot.

Historie počátku této obce se začíná psát teprve v polovině 18. století a je těsně spjata právě s tímto největším rybníkem na Blatensku. Obec Chobot má 1 osadu a to Újezd u Skaličan, který leží JZ od obce Chobot.

Obrázek 2: Historická fotografie obce Chobot z roku 1940

(zdroj obrázku: www.obecchobot.cz)



V obci Chobot bylo v roce 2023 evidováno 40 obyvatel. Obec Chobot má nadmořskou výšku 453 m. n. m. Katastrální území Chobot se rozkládá na 232 hektarech.

První písemné potvrzení existence osady zvané Chobot se nachází v dochovaných soupisech poddaných blatenského velkostatku. Poprvé je tato obec zmíněna již v soupisu z roku 1759. Jsou zde zapsáni zřejmě jedni z prvních obyvatel této tehdy teprve vznikající osady.

Největší nabídku pracovních míst vytváří Blatná, jako větší sídlo regionu je zároveň i centrum s nabídkou pracovních příležitostí pro své okolí.

Z hlediska širších územních vztahů se významně uplatňují:

a) návaznosti z hlediska přírody a krajiny, zejména prvky územního systému ekologické stability:

Na území je vymezen regionální a lokální ÚSES doplněný interakčními prvky.

Regionální ÚSES se skládá z:

RBC 4001 Střížovický vrch,

RBK 4002 Střížovický vrch – Buzičky,

RBK 4000 - Hliniční vrch - Střížovický vrch.

Obec Chobot má také vymezený lokální ÚSES doplněný interakčními prvky.

Nesoulad ÚSES vymezeném v ÚP z aktuální nadřazenou ÚPD (ZÚR JČK) – vyznačení problému v kapitole Problémy k řešení.

b) návaznosti z hlediska dopravní infrastruktury:

Obcí Chobot prochází silnice III/1735.

Dále územím prochází místní a účelové komunikace.

Územím katastru Chobot neprochází železnice.

c) návaznosti z hlediska technické infrastruktury:

Zásobování elektrickou energií - územím prochází vzdušné vedení 22kV ze kterého je obec napojena trafostanicemi. Stávající sekundární síť je provedena v bezprostřední blízkosti TS kabelovým vedením s vývody do středu obce, dále je celá obec obsloužena vzdušným vedením na sloupech a konzolách. Územím procházejí trasa VVN (110 kV).

Zásobování plynem – obec Chobot není plynofikována.

Zásobování vodou - není vybudován vodovod, zásobení vodou z individuálních zdrojů (studny), toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti.

3 ANALÝZA ÚPD (VČETNĚ ÚS), SOULAD S PÚR A ZÚR

Dne 17. 3. 2012 nabyl účinnosti Územní plán Chobot.

Z územního plánu nevyplývá další podmínka pro pořízení regulačního plánu, územní studie či vyhotovení dohody o parcelaci.

Na území obce nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

Tabulka 2: Přehled ÚPD a ÚPP obce Chobot

Katastrální území	Platné územní plány, regulační plány, územní studie
	Územní plán Chobot
	Nabytí účinnosti 14. 3. 2012
Chobot	Zprávu o uplatňování předložit do 14. 3. 2028
	Změna č. 1 územního plánu Chobot
	Nabytí účinnosti 6. 6. 2023

Územní plán Chobot je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (poslední aktualizace č. 7 - nabytí účinnosti 1. 3. 2024).

Územní plán Chobot je v souladu s Úplným zněním po vydání aktualizace 4a zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024 tedy se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 tedy se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 5 a 6 a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18. 9. 2017.

4 FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, CHARAKTER A STRUKTURA ZÁSTAVBY

4.1 FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

4.1.1 Funkční uspořádání zastavěného území

Obec Chobot má primárně obytnou funkci doplněnou o odpovídající občanské vybavení.

4.1.2 Funkční uspořádání celého území

Tabulka 3: Plocha území a druh plochy - obec Chobot
(Zdroj: data z veřejné databáze ČSÚ, data k 31. 12. 2019)

Zemědělská půda (v ha)				
celkem	Orná půda	Zahrada	Ovocný sad	Trvalý travní porost
105	72	3	-	30
Nezemědělská půda (v ha)				
celkem	Lesní pozemek	Vodní plocha	Zastavěná plocha a nádvoří	Ostatní plocha
127	110	5	3	9

zdroj dat: ČSÚ k 31. 12. 2023, <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&vyhltext=B%C4%9BI%C4%8Dice&bkt=QsSbbMSNaWNI&katalog=32327&pvo=RSO36&pvoch=3101&pvokc=65>

4.2 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Východiskem pro prostorovou analýzu území byly:

Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech, MMR, 2019

Politika architektury a stavební kultury České republiky, MMR, 2015

4.2.1 Kompoziční osy

V sídle nejsou zřetelné významné kompoziční osy

4.2.2 Charakter a struktura zástavby

Obec Chobot se skládá z 1 katastrálního území Chobot. Obec Chobot má 1 osadu a to Újezd u Skaličan, který leží JZ od obce Chobot.

Centrální prostory sídla tvoří malá, ale hodnotná náves s kapličkou a křížem, která je cennou urbanistickou lokalitou. Na tyto prostory navazuje historická zástavba zemědělských usedlostí. Zde zejména přístavby, nástavby a všechny další stavební úpravy musí respektovat hodnoty území. Pro sídlo je charakteristické venkovské bydlení v meších stavení charakteristické propojením života s přírodou a typickými činnostmi patřícími na venkov zejména drobné zemědělství. Proto je také v těchto plochách umožněn dostatečně široký způsob využití, aby

nabídl možnosti pro tento typický způsob života. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího historického uspořádání území, zachovává historické centrální návesní prostory sídla a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Na prostory návsi navazuje historická zástavba (plochy bydlení venkovské stabilizované).

Do správního území obce náleží také sídlo Újezd u Skaličan, které je orientováno na zachování stávajícího stavebního fondu, tzn. není navržen žádný plošný rozvoj mimo stávající plochy bydlení venkovské.

Zástavba nemá kromě převážně zemědělských usedlostí jiné lokality s výrazně monofunkčním využitím. Ve vymezeném zastavěném území sídla není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Rozvojové plochy jsou v územním plánu navrženy v blízkosti sídla a dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice.

4.2.2.1 Tradiční venkovská zástavba

Původní zástavba je převážně venkovského charakteru tvořenou zemědělskými usedlostmi a statky obdélníkového tvaru, menšinově tvořícího tvar „L“, zpravidla se sedlovými střechami.

Parcelace je různých tvarů a nepravidelná. Koeficient zastavění pozemků rovněž dosahuje různých hodnot v širokém rozpětí.

Tato struktura není narušena novodobou výstavbou.

Obrázek 3: Návesní prostor obce Chobot (Zdroj: mapy.cz)



Obrázek 4: Letecký pohled obce Chobot (Zdroj: mapy.cz)



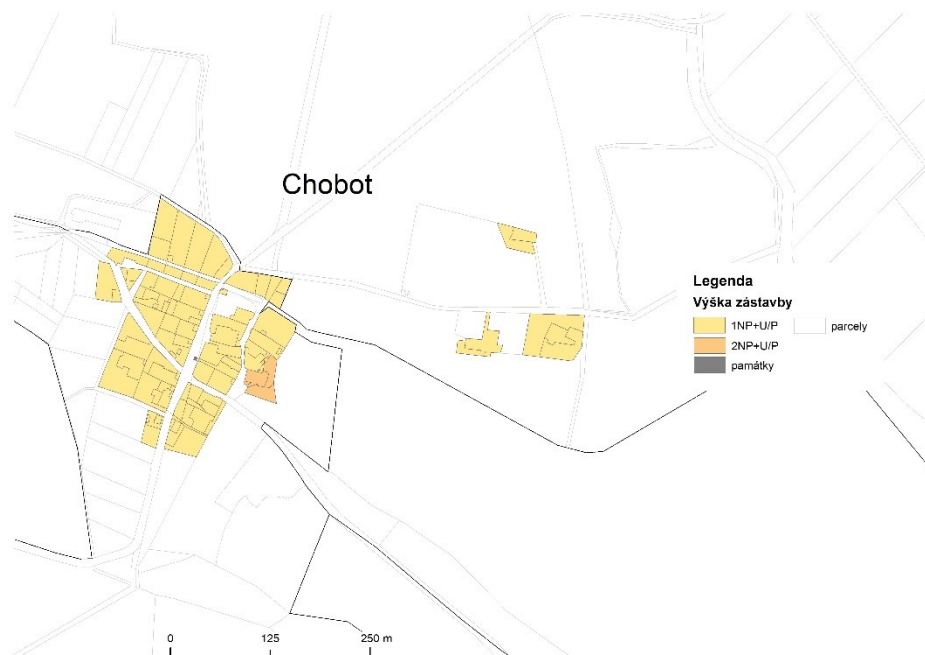
Obrázek 5: Letecký pohled osady Újezd u Skaličan (Zdroj: mapy.cz)



4.2.3 Výška zástavby

Zástavba dosahuje zpravidla výšky 1 NP + P výjimečně 2NP+U/P

Obrázek 6: Výška zástavby obce Chobot



4.2.4 Historický růst obce Chobot

Obrázek 7: Růst obce Chobot znázorněný na Císařských otiscích (1837), orotofoto mapě 50. léta a současných ortofoto snímcích (Zdroj: mapy.cz, archivnimapy.cuzk.cz)





4.2.5 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území, potřeba nových zastavitelných ploch

Ve vymezeném zastavěném území sídla Chobot není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Rozvojové plochy jsou v územním plánu navrženy v blízkosti sídla a dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice.

Na stávající strukturu zástavby v územním plánu Chobot je navázáno vymezení zastavitelných ploch, které jsou lokalizovány v přímé návaznosti na zastavěné území. ÚP Chobot navrhuje následující zastavitelné plochy, včetně jejich průběžného využití.

Tabulka 4: Zastavitelné plochy obce Chobot dle ÚP (pozn. N* = nevyužito)

Číslo lokality	Kód funkce	Navržený způsob využití	Popis	Plocha (ha)	Využití (%)
v katastrálním území Chobot					
Z1	Bv-1	bydlení venkovské	na jihozápadě vlevo při vjezdu do sídla	1,6	N
Z2	Bv -2	bydlení venkovské	na jihu vpravo při vjezdu do sídla	0,1	N
Z3	Tl-sd1	technická infrastruktura – sběrný dvůr	na východě sídla	0,6	N
Z4	OVs-1	občanské vybavení - sport	JV od sídla	0,1	N
Z5	TI-ČOV	Technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	na východě sídla	0,5	N

V územním plánu Chobot není stanovena etapizace.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch v území vyplývají zejména demografického vývoje, nechtěného soužití, odpadu bytového fondu a specifických podmínek území (přítomnost v rozvojové oblasti, ose, zázemí centra, atd.)

Požadavky vyplývající z demografického vývoje byly definovány na základě vývoje počtu obyvatel od roku 2005, ke zjištění hodnotám se jako účelné jeví vždy připočítání 10% navýšení z důvodu nechtěného soužití, 5% navýšení z důvodu odpadu bytového a domovního fondu a přibližně 10-15% rezervy. Ve specifických případech, kdy se například obec či město nachází v rozvojové oblasti či ose, je možné opět připočítat 10-15% navýšení.

Tabulka 5: Prognóza počtu obyvatel Chobot

obec	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Chobot	57	57	60	59	59	62	59	56	53	51	50

Nízká varianta

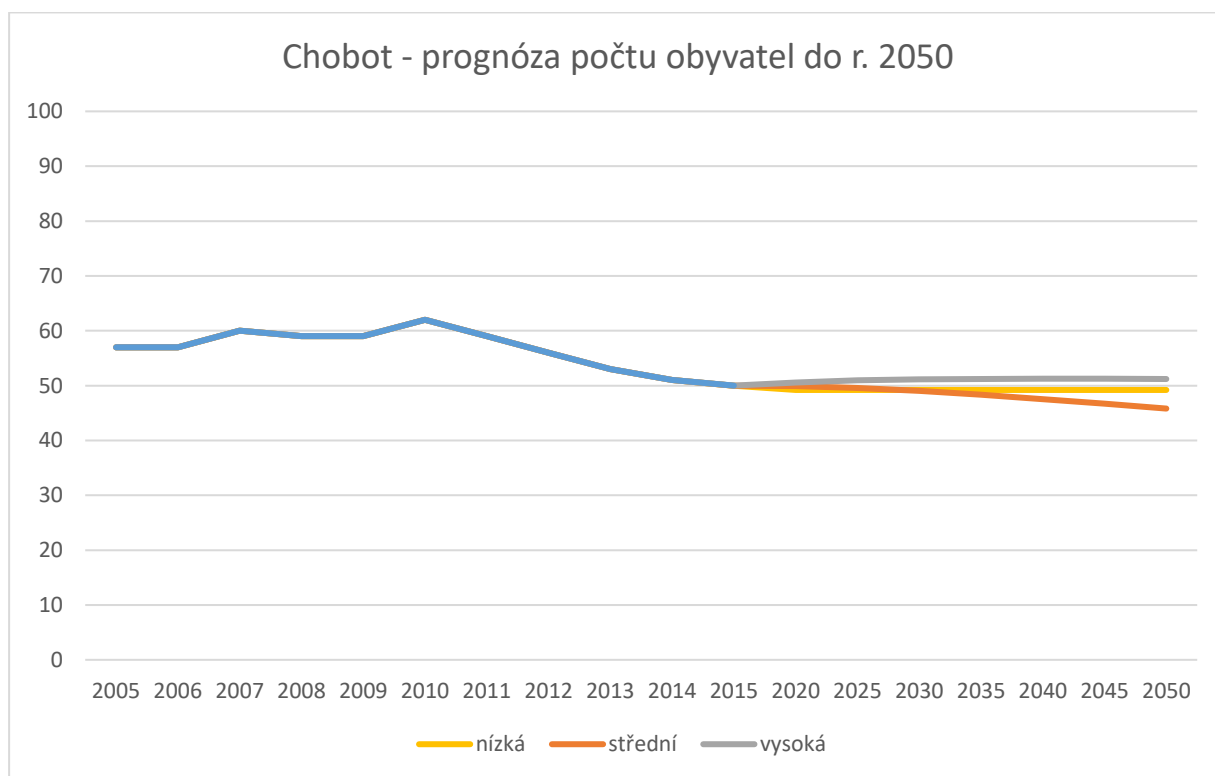
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
počet obyvatel	49	48	47	45	44	42	40

Střední varianta

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
počet obyvatel	50	50	49	48	48	47	46

Vysoká varianta

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
počet obyvatel	51	51	51	51	51	51	51

Obrázek 8: Prognóza počtu obyvatel obce Chobot

5 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

5.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Obcí Chobot prochází silnice III/1735.

Koncepce území je dopravně stabilizovaná, pro připojení části plochy Z1 (návrh ÚP) bude nutné vybudovat novou místní komunikaci, popř. rekonstruovat stávající, která bude připojena křižovatkou k silnici III/1735; pro připojení plochy Z5 bude nutné vybudovat příjezdovou účelovou komunikaci, která bude připojena ke stávající místní komunikaci vedoucí do Střížovic,

Železnice územím obce neprochází.

5.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

5.2.1 Vodovodní síť

- V obci není vybudován vodovod, zásobení vodou z individuálních zdrojů (studny), toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti

5.2.2 Kanalizační síť

Chobot

- Řešení splaškových odpadních vod je navrženo v souladu s programem rozvoje vodovodů a kanalizací.
- Do územního plánu je navržena čistírna odpadních vod v sídle Chobot. Trasy budoucí kanalizace jsou přípustným využitím v plochách definovaných územním plánem.

Újezd u Skaličan

- obec nemá vybudovanou kanalizaci; odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky; dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků
- není investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, proto bude nezbytné zajištění rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod
-

5.2.3 Plynovodní síť

- Obec Chobot včetně osady není plynofikována. Zásobování plynem není územním plánem navrženo.

5.2.4 Elektrická energie

- Územím prochází vzdušné vedení 22kV ze kterého je obec napojena trafostanicemi. Stávající sekundární síť je provedena v bezprostřední blízkosti TS kabelovým vedením s vývody do středu obce, dále je celá obec obsloužena vzdušným vedením na sloupech a konzolách.
- Územím procházejí trasy VVN (110 kV).

Koncepce elektrické energie:

- nepředpokládá žádné zásadní změny a je dostačující i pro případný rozvoj, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách,

- v případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v plochách s jiným způsobem využití, např. v plochách bydlení venkovského a technické infrastruktury.

5.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanské vybavení obce je výhradně místního charakteru a slouží výhradně pro uspokojení potřeb obyvatelům obce. Charakter řešeného území orientuje jeho obyvatelstvo na využívání občanské vybavenosti sídel vyššího významu. Střediskem, poskytujícím široké spektrum služeb i nabídku pracovních příležitostí je město Blatná. Blatná a vzdáleně Strakonice poskytují občanské vybavení a nabídku pracovních příležitostí. Obec Chobot má objekt obecního úřadu a pohostinství. Zdravotnické zařízení v obci není, taktéž pošta ani základní škola a mateřská škola. Také do budoucna bude řešené území převážně orientováno na občanské vybavení sídel vyššího významu.

Vzdělávání a výchova: v obci není mateřská škola ani základní škola

Zdravotní služby: v obci není poliklinika, nemocnice či zdravotnické středisko

Kultura: v obce není kulturní dům, ani jiná významná budova pro zajištění kultury

Veřejná správa: budova obecního úřadu

Obrana obyvatelstva: neřešeno

5.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající veřejné prostranství v sídle Chobot je historicky založeno a jedná se hlavně o komunikace v zástavbě a malý návesní prostor.

6 PŘÍRODA A KRAJINA

6.1 CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY DLE ZÚR

Krajina rybníční:

Charakteristika krajiny: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70 % plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky

Cílová charakteristika krajiny: zachování tohoto typu krajiny

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizace záborů PUPFL)
- b) podporovat retenční schopnost krajiny
- c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbou
- d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

Krajina lesopолní:

Charakteristika krajiny: ploché pahorkatiny až vrchoviny, vysoké zornění, velké bloky orné půdy, lesní porosty v plošně nevýznamných segmentech (do 30 plochy), skalní výchozy (kamýky)

Cílová charakteristika krajiny: zachování charakteru tohoto typu krajiny

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany
- b) při vhodných územních podmínkách podpořit zvýšení rozmanitosti krajiny
- c) podporovat retenční schopnost krajiny
- d) územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbou
- e) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

6.2 OBLAST A MÍSTO KRAJINNÉHO RÁZU

Oblast krajinného rázu: Blatensko

Oblast je tvořena mírně zvlněnou zarovnanou pahorkatinou s rozsáhlými plochými sníženinami. Pahorkatina je jen místy členitější s poněkud výrazněji vystupujícími oblými vrcholy, pozvolna se snižující od severu, kde navazuje na vrchovinu nedalekých Brd, směrem k jihu. Rozsáhlejší i drobné lesní partie se střídají s rozsáhlými celky orné půdy, charakteristické je množství vodních ploch. Osídlení je soustředěno do menších až středně velkých obcí se sevřenou zástavbou.

Místa krajinného rázu:

Hvoždanská pahorkatina - oblast západní: mozaikovitá krajina, ve které se střídají vodní plochy, pole, lesy

6.3 ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie se svým obsahem dotýká celého správního území Jihočeského kraje, tedy správního území každé obce. Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti IKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Území obce Bratronice se nachází dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje:

- v krajinné oblasti č. 1 Blatenská;
- převážně v krajinném typu č. 13 Mírně zvlněný až kopcovitý lesozemědělský krajinný typ a dále v krajinném typu 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina

6.3.1 1 Blatenská krajinná oblast

POLOHA

- Severozápadní část kraje (SO ORP Blatná, Tábor, Písek);

Zastoupená sídla SO ORP – Blatná

VÝMĚRA

- 30 153 ha

CHARAKTER A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- Průměrně velká krajinná oblast Jihočeského kraje
- Členitost – nejčastěji krajina mírně zvlněná až kopcovitá, v severní a východní části výrazně zvlněná až členitá, v menších částech (západně i východně od Blatné) i rovinatá až plochá, bez výrazných údolí.
- Využití krajiny – střídavě různě velké plochy lesních celků, orné půdy a ploch trvalé vegetace (louky, lada, sady), s poměrně vysokým podílem různě rozsáhlých vodních ploch-rybníků; osídlení v centrální a jihovýchodní části zejména v návaznosti na komunikaci Písek - Nepomuk (Blatná, Sedlice, Lnáře), ve zbylé části průměrné či nižší hustoty (zejména venkovské);
- Jedinečnost krajiny – malebná krajina mozaiky lesů, zemědělské půdy, rybníků, podmáčených luk, dřevinami zarostlých mezí, balvanů ve vyvýšených polohách, remízků a skupin dřevin v prostoru širšího okolí rybníka Velká Kuš v jihozápadní části Blatenské oblasti a obdobná, rozsahem menší mozaikovitá krajina východně od Metelského rybníka (v severozápadní části Blatenské oblasti).

VAZBY NA OKOLNÍ KRAJINNÉ OBLASTI (KO)

- Sousedícími krajinnými oblastmi jsou Miroticko-mirovická KO na východě a Strakonickopísecká KO na jihu. Oproti sousedním KO (nebo alespoň jejich přilehlým partiím) se Blatenská KO vyznačuje většinou větší výškovou členitostí a vyšším podílem lesů, zejména v polohách hřbetů, navíc oproti Miroticko-mirovické KO se vymezuje výraznějším rozhraním změn reliéfu. Přirozené pokračování má Blatenská KO západním a severním směrem v přilehlých partiích Plzeňského a Středočeského kraje.

POČET ZASTOUPENÝCH KRAJINNÝCH TYPŮ

- 10

HLAVNÍ (DOMINANTNÍ) KRAJINNÉ TYPY

- 13 Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina – 34,8 % výměry (6 segmentů)

CHARAKTERISTICKÉ KRAJINNÉ TYPY

- 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina – 17,6 % výměry (6 segmentů)
- 17 Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina – 17,3 % výměry (8 segmentů)

DOPLŇKOVĚ ZASTOUPENÉ KRAJINNÉ TYPY

- 14 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina – 7,5 % výměry (4 segmenty)
- 12 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina – 7,2 % výměry (4 segmenty)
- 16 Výrazně zvlněná zemědělská krajina – 4,3 % výměry (1 segment)
- 11 Rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina – 3,7 % výměry (1 segment)
- 6 Rovinatá až plochá zemědělská krajina – 3,4 % výměry (2 segmenty)
- 10 Rovinatá až mírně zvlněná městská a příměstská krajina – 2,3 % výměry (1 segment)

VZÁCNĚ ZASTOUPENÉ KRAJINNÉ TYPY

- 19 Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina – 1,9 % výměry (2 segmenty)

VNÍMÁNÍ KRAJINY

- Pozitivně vnímány jsou pohledově otevřená krajina s četnými vodními plochami a množstvím rozptýlené zeleně
- Negativně vnímány jsou pohledově exponované plochy fotovoltaických panelů (např. jihovýchodně od Blatné)

PŘÍRODNÍ HODNOTY

- 1 národní přírodní památka – NPP Kocelovické pastviny
- 7 přírodních památek – PP Blatná, PP Kadovský viklan, PP Malý Kosatín, PP Nový rybník u Lnář, PP Pastvina u Zahorčic, PP Smyslov, PP Závišínský potok
- 5 přírodních rezervací – PR Dolejší rybník, PR Hořejší rybník, PR Kovašínské louky, PR Újezdec, PR Velká Kuš
- 6 evropsky významných lokalit – EVL Blatná, EVL Dolejší rybník, EVL Kocelovické pastviny, EVL Pastvina u Zahorčic, EVL Újezdec, EVL Závišínský potok

6.3.2 14 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina

Mírně zvlněná až kopcovitá krajina s převahou lesních celků, s velkými plochami zemědělské půdy s možnými různými způsoby využití, případně i se sídlem venkovského typu.

6.3.3 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina

Výrazně zvlněná až členitá, kompaktně působící až mírně strukturovaná krajina s převahou lesního prostředí, doplněná plochami zemědělské půdy s různými způsoby využití, případně i sídly venkovského typu.

7 HODNOTY

7.1 URBANISTICKÉ HODNOTY

Obec Chobot se skládá z 1 katastrálního území Chobot. V obci se původní zástavba nachází hlavně kolem centrální návsi a přilehlých komunikací. Jedná se o malou obec bez zřetelné struktury zástavby. Usedlosti nejsou řazeny do jasných front. Obec má charakter převážně obytného a hospodářského sídla. Rozvojové plochy jsou v územním plánu navrženy v blízkosti sídla a dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice (HCHO1).

7.2 ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

7.2.1 Nemovité kulturní památky

V obci není vyhlášeno pásmo památkové ochrany, ani žádný objekt není na seznamu památkově chráněných staveb. Na území obce se nachází pouze prvky sakrálního charakteru – jedná se o křížky a návesní kapli (viz kapitola níže – Ostatní architektonické a stavební hodnoty).

7.2.2 Ostatní architektonické a stavební hodnoty

Přes skutečnost, že v řešeném území není ani jedna nemovitá kulturní památka ani památkově chráněné území, skrývá se v něm mnoho hodnotných staveb. Mezi tyto hodnoty patří zejména:

Urbanisticky hodnotné prostory:

- ulice na severu sídla Chobot - řada chalup (čp. 58, 57, 56, 55), kdy stavení jsou situovány okapem směrem do ulice (HCHO2),
- řada domů u hlavní silnice také v severní části sídla Chobot - čp. 61, 62, 63 – situovány naopak štítem směrem do ulice, po pěkném stavení čp. 66 však již následují nevhodnými úpravami poznamenané stavby (HCHO3),
- v Újezdu prostor pod velkostatkem – prostor kolem rybníčka s čp. 83, 82 (HCHO4),
- celý návesní prostor s kapličkou, křížem a slunečními hodinami v Chobotu (HCHO5),
- všechny zemědělské usedlosti a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla a českého venkova této oblasti např. čp. 59, 56, 73 (v Chobotu), 79 stodola podél komunikace, 80, 82, stodola nad Újezdem bez čp. s datováním 1866 (HCHO6).

Na území obce se nachází prvky sakrálního charakteru (křížky atd.):

- **Zdobený litinový kříž** s postavou Ježíše, nápis INRI, litinová deska, členěný kamenný podstavec s vytesaným motivem kříže - umístění na návsi obce Chobot
- **Dřevěná zvonice** - plechová střecha, železný kříž, na levé straně okno, uvnitř zasklený výklenek, ve štítu kulaté okno, na štítu zelené sluneční hodiny, nad vchodem vytesaný letopočet 1861 – umístění na návsi obce Chobot
(Zdroj: Vodní plochy, rybníčky a sakrální stavby na Blatensku).

7.3 HODNOTY ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ

7.3.1 Nemovité kulturní památky

V obci není vyhlášeno pásmo památkové ochrany, ani žádný objekt není na seznamu památkově chráněných staveb.

7.4 PŘÍRODNÍ HODNOTY

NATURA 2000, EVL (evropsky významná lokalita, ptačí oblast) – na území obce není

MZCHÚ (maloplošná zvláště chráněná území) – na území obce nejsou

ÚSES – Na území obce je vymezen regionální a lokální ÚSES doplněný interakčními prvky

VKP registrovaný – na území obce není

Památné stromy - na území obce nejsou

Další přírodně hodnotné lokality – na území obce nejsou

7.5 KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Nejsou evidovány, žádný významné kulturní a civilizační hodnoty.

8 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ

Problém kód: CHB1	k. ú. Chobot	Obec Chobot
Popis problému: Na hranici k. ú. Chobot (Chobot) a k. ú. Skaličany (Blatná) je evidován drobný nesoulad v návaznosti prvků ÚSES z hlediska širších územních vztahů a to mezi lokálním biokoridorem v Územním plánu Chobot (změna č. ÚP Chobot), který není navázán na prvek ÚSES v Územním plánu Blatná.		
		
Požadavek na řešení problému: V rámci nejbližší pořizované změny ÚP Blatná zajistit návaznost prvku ÚSES z hlediska širších územních vztahů. Přislíbeno usnesením zastupitelstva č. 71/22 ze dne 7. prosince 2022.		
Řešit na úrovni územního plánu Blatná		

Problém kód: CHB2	k. ú. Chobot	Obec Chobot
Popis problému: Územní plán Chobot a jeho změny jsou zpracovány dle starých právních předpisů (starý stavební zákon č. 183/2006 Sb.) a jeho prováděcích vyhlášek a dále případně podle ostatních neaktuálních právních předpisů na stavební zákon navazujících. Požadavek na řešení problému: Při příští pořizované změně je nutné změnu územního plánu zpracovat: - dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a jeho aktuálních prováděcích vyhlášek: - aktualizovat obsah a strukturu územního plánu; - zpracovat v aktuální verzi jednotného standardu územně plánovací dokumentace; - reagovat na změnu legislativy v souvislosti s problematikou obnovitelných zdrojů energie (OZE) – prověřit novou definici technické infrastruktury (zavedeno novelou stavebního zákona) ve vztahu k výrobnám elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a to jak v zastavěném, ta nezastavěném území; - obecně prověřit možnosti využití v nezastavěném území v souladu s §122 stavebního zákona. Odůvodnění výše uvedeného problému: Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje podrobné požadavky na jednotný standard územního plánu.		
Řešit na úrovni územního plánu		

Problém kód: CHB3	k. ú. Chobot	Obec Chobot
Popis problému: Přes správní území obce Chobot veden regionální ÚSES. V současné době probíhá 4. b, c aktualizace ZÚR Jihočeského kraje, kterou se mění zejména označení a trasy regionálního ÚSES a koridorů technické infrastruktury na území kraje atd. Po nabytí účinnosti aktualizace ZÚR nastává povinnost při první pořizované změně ÚP uvést do souladu ze ZÚR. Požadavek na řešení problému: Při příští pořizované změně je nutné po nabytí účinnosti 4. b, c aktualizace ZÚR Jihočeského prověřit změny a případně upravit: - regionální ÚSES. Odůvodnění výše uvedeného problému: Jedná se o problém, který je znám z aktuálně projednávané dokumentace (4. b, c aktualizace ZÚR Jihočeského kraje). Obec je tímto informována o budoucím řešení tohoto problému při příští pořizované změně územně plánovací dokumentace obce.		
Řešit na úrovni územního plánu		

Problém kód: CHB4		k. ú. Chobot		Obec Chobot	
Popis problému:					
V územním plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby s uvedením pozemků s předkupní právem					
označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro	poznámka
TI-čov	čistírna odpadních vod	Chobot	část pozemku KN parc. č. 945	obec Chobot	vyvlastnění i předkupní právo
TI-sd	sběrný dvůr	Chobot	část pozemku KN parc. č. 945	obec Chobot	vyvlastnění i předkupní právo
Požadavek na řešení problému:					
Při příští pořizované změně je nutné dle nového SZ vypustit předkupní právo na výše uvedené pozemky.					
Odůvodnění výše uvedeného problému:					
Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb. Dle nového SZ je kapitola h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo vypuštěna					
Řešit na úrovni územního plánu					