


CHOTYNĚ	Kód obce: 564109
<p>Základní údaje: Rozloha: 904 ha Nadmořská výška: 280 m n. m. (260 - 390) Počet obyvatel: 1020 (k 31. 12. 2019)</p> <p>Základní sídelní jednotky: Chotyně, Grabštejn Místní části: Chotyně, Grabštejn Katastrální území: Chotyně, Grabštejn</p> <p>Poloha a příslušnost ke správním úřadům Obec leží v S části ORP Liberec. Sousedí s obcemi Hrádek nad Nisou a Bílý Kostel nad Nisou v ORP Liberec.</p> <p>Pověřený obecní úřad: Hrádek nad Nisou Stavební úřad: Hrádek nad Nisou</p>	

Charakteristika obce a základní uspořádání území

- Základní charakteristika obce: území obce je plošně malé, nachází se při vodním toku Lužické Nisy mezi Bílým Kostelem n. N. a Hrádkem n. N. Od řeky se území obce zvedá na jih směrem k Dolní Suché a na sever k hradu Grabštejn. Území je pokryto převážně plochami luk a pastvin rozdělenými drobnými enklávami zeleně. Zastavěné území obce je rozptýlené podél toku Lužické Nisy a podél pozemních komunikací III. třídy. Umístěním, sídelní strukturou i charakterem zástavby se území obce dělí na 2 odlišné části Chotyně a Grabštejn, čemuž odpovídá i administrativní členění.
- Kategorizace obce: malá obec vesnického charakteru
- Sídelní typ (typologie osídlení): sídlo Chotyně je krátká údolní lánová Ves v údolí Lužické Nisy, Grabštejn je sídlo nelokační nevyhraněné.
- Charakter zástavby: Grabštejn: Různorodá zástavba se staršími i novodobými objekty pouze místy odpovídá historickému půdorysu. Zcela odlišnou hodnotu má památkově chráněný urbanistický celek panského sídla – areál hradu a zámku Grabštejn v náhorní dominantní poloze (NKP). Chotyně: Různorodá zástavba s nečitelnou historickou urbanistickou strukturou a množstvím novodobých a přestavěných objektů.
- Funkční uspořádání sídla: převažuje funkce obytná, je zde i velké zastoupení výroby (zemědělská i technická výroba). V centrální části jsou rozsáhlé plochy občanského vybavení pro aktivní rekreaci a dále je zde přítomno několik budov se základním občanským vybavením. V severní části je golfový areál a dominanta v podobě hradu Grabštejn. V severovýchodním cípu území se nachází skládka odpadu. V severozápadní části se rozkládá vojenská základna Grabštejn.

Postavení obce v osídlení a širší vztahy

- Postavení obce v osídlení: v rámci Libereckého kraje (ÚAP LK 2021) je obcí ostatní (nestřediskovou)
- Spádovost obce: základní občanská vybavenost je přítomná v obci; za vyšší vybaveností a za prací se dojíždí převážně do Liberce, Hrádku nad Nisou a Chrastavy

- Obec leží dle Úplného znění Politiky územního rozvoje po aktualizaci 1 - 7 (ÚZ PÚR ČR, 2024) v rozvojové oblasti OB7
- Účast v mikroregionech: dobrovolný svazek obcí Mikroregion Hrádecko-Chrastavsko, MAS Podještědí

ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ

Geologie a geomorfologie

- Z regionálně geologického hlediska náleží zájmové území k Lužické vrchovině a to ke kotlině Liberecké. Chotyně leží na úpatí Ještědsko-Kozákovského hřbetu.
- Dále je součástí Žitavské pánve – rozsáhlá tektonicky podmíněná kotlina.
- Podloží je tvořeno rumburskou žulou. Následné sedimenty jsou z mohutného souvrství písků, jílovitých písků, jílu. Výraznou součástí je hnědouhelná sloj na území k.ú. Grabštejn

Hydrologie a klimatologie

- Oblast zájmového území náleží do povodí Lužické Nisy a Václavického potoka, který je pravostranným přítokem Lužické Nisy.
- V území jsou vodní nádrže – Grabštejský rybník, Václavický rybník, Chotyňský rybník, Biologický rybník, Rybník u golfového hřiště, Vodní nádrž statek
- Řešené území neleží v žádné chráněné oblasti přirozené akumulace vod.
- Zájmové území náleží ke klimatické oblasti MT 7 tj. mírně teplý region, s mírnou zimou, velmi vlhký, pahorkatinný.
- V řešeném území se provádí obnova náhonu pro malou vodní elektrárnu (P = 50kVA)

Kvalita životního prostředí

- Kvalita životního prostředí je obecně dobrá
- V území se vyskytují bývalé černé skládky odpadů (Donín a Pískový Vrch)
- Kvalita ovzduší je nejvíce ovlivňována z dálkových zdrojů (elektrárna Turow). V obci jsou jen malé lokální topeniště.
- Separace odpadu a svoz nebezpečného odpadu jsou v obci zajištěny. Je řešeno průběžné odstraňování černých skládek.
- Oblast je zařazena do středního rizika pronikání radonu.
- Kvalita vodních toků je dle odhadů správců I.b-II. třídy, Lužická Nisa je ve II. - III. třídě (2021-22)
- Vyšší hladinou hluku je ohroženo území podél komunikací III. třídy a podél železniční dráhy.
- Chotyně patří do zranitelné oblasti.

Ochrana přírody a krajiny

- Dle biogeografického členění ČR (Culek, 1994) náleží řešené území do biogeografické podprovincie Hercynské. Řešené území tvoří bioregion 1.56 Žitavský, a biochory: 3BE, 3BN, 3PR, 4BP a 4Do.
- Na území obce se nachází lesy ochranné a lesy zvláštního určení.
- Přes řešené území obce Chotyně jsou vymezeny části tras regionálního biokoridoru RK 638 a několik lokálních biokoridorů a biocenter.
- Krajinný ráz:

- obec spadá do následujících oblastí krajinného rázu: OKR 02 – Liberecko, okrajově OKR 12 – Lužické hory, a podoblastí krajinného rázu POKR 02 – 2 Hrádecko – Chrastavsko, POKR 12 – 1 Východní část
- krajinné okrsky: 02-2-a Hrádek, 02-2-b Bílý Kostel, 02-2-c Václavice, 12-b Hvozdzský hřbet
- Zhruba 12% rozlohy obce patří do území s vysokým stupněm ochrany krajinného rázu (I.), 72% do území se zvýšeným stupněm ochrany krajinného rázu (II.) a zbylá část do území se základním stupněm ochrany krajinného rázu (III.)

SOCIÁLNÍ PILÍŘ

Sociodemografické podmínky

- Od roku 2009 stoupá počet obyvatel

Stav ke dni	31. 12. 2013	31. 12. 2016	31. 12. 2019	31. 12. 2021	31. 12. 2023
Počet obyvatel	970	990	1020	1036	1070

- Významný vliv přechodných uživatelů území a vliv uživatelů druhého bydlení
- Trend stárnutí populace
- Potenciální uživatelé území:
trvale bydlící + saldo vyjížďky + objekty k rekreaci (obložnost 4) + lůžka (ubytovací zařízení)
1070 - 238 + 7 x 4 + 13 = 873
Počet trvale bydlících..... zdroj ČSÚ (údaj z roku 2023)
Saldo vyjížďky..... zdroj SLDB 2021
Objekty k rekreaci..... zdroj RUIAN 2024 (stavby pro rodinnou rekreaci nad 60m²)
Počet lůžek.....zdroj: mapy.cz, booking.com (2024)

Soudržnost obyvatel

- Spolky: Sbor dobrovolných hasičů, Myslivecké sdružení, TJ Sokol Chotyně, Svaz žen, Skauti Chotyně
- kulturní akce: plesy a jiné kulturní akce v sokolovně, pohádkový les, historické a četné koncertní akce na hradě Grabštejn

Veřejné občanské vybavení

- Nabídka občanské vybavenosti v obci je dobrá
- Základní občanská vybavenost: ZŠ (první stupeň), MŠ, obecní úřad s knihovnou, pošta v Chotyni hasičská zbrojnice v Chotyni, DPS v Chotyni, travnaté hřiště na fotbal s přilehlým dětským koutkem a in-line dráhou, dětská hřiště v Chotyni a na Grabštejně, motokrosový areál
- Komerční občanská vybavenost prodejna potravin, večerka, stravování (Bar u Lip, Cukrárna u Toníka), golfový areál – Golf Club Grabštejn
- V obci jsou 2 možnosti ubytování: Pension Mogernstern (13 lůžek), vojenská ubytovna Zámek Grabštejn (kapacita neznámá)
- Za občanskou vybaveností se dojíždí zejména do:
 - Hrádek nad Nisou – ZŠ (2. Stupeň), zdravotní středisko, specializované služby, stavební úřad, matrika, kultura
 - Varnsdorf – SŠ
 - Liberec – vyšší občanská vybavenost – SŠ a VŠ, úřady, obchody, kultura, nemocnice

Památková péče a kulturně-historické hodnoty

- V území obce se nacházejí 2 nemovité kulturní památky – smírčí kříž a zemědělský dvůr.

číslo rejstříku	nemovitá kulturní památka	umístění
30458 / 5-4316	smírčí kříž	Chotyně
29821 / 5-4318	zemědělský dvůr se souborem staveb a pozemků bažantnice a zásobní zahrady	Grabštejn

- V území obce se nachází 1 nemovitá národní kulturní památka – hrad Grabštejn a jeho areál.

číslo rejstříku	nemovitá kulturní památka	umístění
32126 / 5-4317	hrad a zámek Grabštejn (čp. 21)	Grabštejn

- Architektonicky významným objektem je Kaple 14 sv. pomocníků a kaple Grabštejn v blízkosti hradu, kaple na hřbitově v Chotyni, několik hodnotných prvorepublikových vil v Chotyni, původní koloniál na Grabštejně.
- Výraznými stavebními dominantami jsou železný most přes Lužickou Nisu a železniční násep s tunelem.
- Dochovanost historických krajinných struktur – pouze 11% území zařazena do území s částečně dochovanou krajinnou strukturou (B) – svahy jižně od sídla Chotyně
- Cenné je zachování fragmentů osových vazeb a kompozic v krajině - areál hradu a zámku Grabštejn.

Bezpečnost

- V řešeném území se nachází objekty významné pro obranu státu a to Kasárna Grabštejn a Cvičiště Chotyně.
- Riziko představují mimořádné události vzniklé působením přírodních sil – vysoké povodňové riziko na Lužické Nise, aktivní záplavová zóna na Václavickém potoce
- Nejbližší obvodní oddělení Policie ČR je v Hrádku nad Nisou.
- Nejbližší profesionální středisko HZS je v Jablonném v Podještědí a v Liberci.

EKONOMICKÝ PILÍŘ

Dopravní infrastruktura

- Chotyně je napojena na širší strukturu osídlení silnicí I. třídy I/35. Tato komunikace protíná území od Hrádku nad Nisou jihovýchodním směrem na Bílý Kostel nad Nisou. Dále jsou v území komunikace III. tříd: III/2711, III/2713 a III/2715. Na silnici I/35 je napojena v k.ú. Grabštejn komunikace III/2173.
- Silnice III/2715 prochází přes Chotyni jihovýchodním směrem na Dolní Sedlo a napojuje se na komunikaci I/13 v obci Rynoltice. Její dopravní význam je v propojení jižním směrem na Jablonné v Podještědí.
- Komunikace III/2711 propojuje jižní částí obce Hrádek nad Nisou a Bílý Kostel nad Nisou. V obci Chotyně je tato komunikace opět tranzitním tahem.
- Na území obce se nachází železniční trať Liberec - Hrádek nad Nisou. V obci je přítomná železniční zastávka (na náspu v centru obce).

- Územím obce prochází regionální cyklotrasa č. 3069: Chotyně-Bílý Kostel nad Nisou-Kryštofovo Údolí. Nadregionální cyklotrasa T14 Odra-Nisa umožňuje spojení z obce na Liberec a na Hrádek nad Nisou. Obcí vedou značené turistické stezky přes Grabštejn a střed obce.

Technická infrastruktura

- Obec má veřejný vodovod. (provozuje SČVK). Napojeno 95% obyvatel. Vodovod je možné variabilně přepojovat na několik na sobě nezávislých zdrojů. Kapacita vodojemů i vodovodů je dostatečná.
- V současné době jsou odpadní splaškové vody likvidovány buď pomocí septiků a dalšího stupně dočišťování se zaústěním do místních recipientů, nebo přes septiky vsakovány do vod podzemních, případně v žumpách s odvozem kalů na ČOV Hrádek nad Nisou. Stávající kanalizace jsou kombinací dešťové kanalizace, zakrytých bezejmenných vodotečí a splaškové kanalizace a jejich současný stav není dobrý. Část obce je odkanalizována novou kanalizací svedenou do skupinové ČOV. V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje se navrhuje odkanalizování obce Chotyně (k.ú. Chotyně a k.ú. Grabštejn) vybudováním oddílné splaškové kanalizace, která bude zachytávat splaškové odpadní vody a neškodně je odvádět na stávající ČOV v Hrádku nad Nisou. *Z ekonomických důvodů těžko realizovatelné*
- Přes území obce jsou trasovány nadřazené systémy technické infrastruktury (vedení 110 kV).
- Pro zásobování obce elektrickou energií má význam rozvodna Hrádek v k.ú. Grabštejn (RZ 110/22 kV). Z této rozvodny je rozvedeno el. vedení 22 kV, které napájí 10 trafostanic v obci.
- Obec je plynofikována. Je zde umístěna regulační stanice vysokotlakého plynovodu a dále je plyn rozveden po celé obci.
- Jako hlavní palivo pro vytápění je využíván plyn, elektrická energie, dřevo, uhlí.
- Územím prochází dálkový optický kabel ve vlastnictví Telefónica O2 spolu s kabelem UPC. Dále kabel společnosti ČD-Telematika a.s.

Hospodářská základna

- Dominantním zaměstnavatelským sektorem pro obec je zpracovatelský průmysl.
- Oproti roku 2018 došlo k významnému zlepšení ukazatelů sytících faktor ekonomické aktivity, tedy ke zvýšení podílu ekonomických subjektů i podílu soukromých podnikatelů na celkové populaci obce ve věku 15–64 let.
- Udržení zaměstnanosti je dáno zejména ochotou obyvatelstva vyjíždět za prací, což je podmíněno stavem veřejné dopravy a dopravní dostupností, kterou je třeba udržet.
- Za rok 2022 došlo oproti roku 2014 (není dostupný rok 2018) k významným pozitivním změnám v nezaměstnanosti: jak registrovaná, tak i dlouhodobá nezaměstnanost klesla v roce 2022 na téměř nulu
- Z perspektivy zaměstnanosti je příznivým faktorem rostoucí podíl osob s vyšším než úplným středoškolským vzděláním.
- Vývoj v oblasti bytové výstavby je příznivý: počet dokončených bytů za 5 let na 1 000 obyvatel v roce 2022 vzrostl na 13.
- Potenciálním zdrojem zaměstnanosti v obci mohou být služby, zejména v oblasti cestovního ruchu.
- Je třeba dále podporovat bytovou výstavbu v obci. Z tohoto pohledu je významné, že v obci jsou vybudovány sítě vodovodu, plynu a jednotná kanalizace ČOV.
- Věková struktura obyvatelstva je poměrně příznivá, v obci převažuje předproduktivní složka obyvatelstva nad poproduktivní.

Programové priority rozvoje obce

- Obec má zpracován Místní program obnovy venkova z března 2011, který je stále platný
- Hlavní cíle: jsou uvedeny v sedmi bodech; jedná se hlavně o vytvoření podmínek pro hezký a pestrý život v obci, vybudování sportovišť, neprodávat bytový fond, péče o veřejná prostranství a zeleň, bezpečnost (vybudování chodníků), rozvoj obce (určit další lokality pro rodinné domy a podporovat jejich výstavbu částečné zasíťování lokalit pod tratí).

Záměry na provedení změn v území

Záměry místního významu (vychází z ÚP, dotazníkového šetření)

TYP ZÁMĚRU	KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS ZÁMĚRU	stav záměru P - přetrvává, R - realizován, * - nový záměr
DOPRAVNÍ	UP	Chotyně	návrh cyklotrasy mezi železniční dráhou a Lužickou Nisou	P
	UP	Chotyně	vybudování záchytného parkoviště pod Grabštejnem	P
	D.14	Chotyně	vybudování chodníku od MŠ směrem k Donínu (Hrádek nad Nisou)	P
	D.81	Chotyně	vybudování chodníku mezi Chotyní (nádraží) a Grabštejnem	P
	UP	Grabštejn	Zlepšení šířkových parametrů silnice III/2713	P
	UP	Grabštejn	silnice I/35 – rozšíření na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80, územní rezerva	P
	USK	Chotyně	Provéřit možnost propojení cyklotras Chotyně-Bílý Kostel-Kryštofovo Údolí a Hrádek n. N.-Liberec-Libíč-Pleskotský mlýn (Jičín) (CT3)	P
TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	UP	Chotyně	vybudování kanalizační stoky v dílčích lokalitách s napojením na ČOV Hrádek nad Nisou (VPS), <i>obec podporuje výstavbu skupinových ČOV</i>	P
	UP	Chotyně	vybudování vodovodního řadu v dílčích lokalitách	P
	UP	Chotyně	vybudování vodovodního řadu (přiváděcí, rozváděcí) - vodovodní přivaděč ÚV Liberec Machnín - VDJ Hrádek nad Nisou	P
	UP	Chotyně	vybudování 6 čerpacích stanic odpadních vod	P
	UP	Grabštejn	Trafostanice VN/NN (VPS)	P
	UP	Chotyně	Vedení VN (VPS)	P
OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	UP	Chotyně	návrh veřejných prostranství (centrum Chotyně u Lužické Nisy - <i>realizováno</i> , zemědělský dvůr Grabštejn)	P, R
	UP	Chotyně	revitalizace areálu zemědělského statku Grabštejn	P
	X	Chotyně	výstavba dětských hřišť	R
	X	Chotyně	výstavba sportoviště s umělým povrchem, rekonstrukce fotbalového hřiště	R
	X	Chotyně	vybudování jezdeckého klubu včetně příslušenství	R
	X	Chotyně	vybudování nového odpaliště na golfovém hřišti	R
	X	Chotyně	výstavba domu s pečovatelskou službou (29 bytových jednotek)	R
	X	Grabštejn	Rekonstrukce bývalého koloniálu na Grabštejně a zřízení obecních bytů	R
ROZVOJOVÝCH PLOCH	UP	Chotyně	návrh ploch bydlení, velké lokality podmíněné zpracováním územní studie	P, R
	UP	Chotyně	Plochy bydlení - přestavba; z původních nevyužívaných výrobních ploch nebo změna funkce v 1. změně ÚP	P
	UP	Chotyně	návrh ploch občanského vybavení a sportu především v kolem hradu Grabštejn	P
	UP	Chotyně	návrh ploch veřejných prostranství	P, R
	USK	Chotyně	Provéřit zastavitelné plochy vymezené v minimálním nebo žádném kontaktu s kompaktní zástavbou sídel. (NKZ_34)	P

TYP ZÁMĚRU	KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS ZÁMĚRU	stav záměru P - přetrvává, R - realizován, * - nový záměr
SNIŽOVÁNÍ PŘÍRODNÍCH RIZIK	X	Chotyně	vybudování protipovodňových opatření na Lužické Nise	R
	SR.3	Chotyně	vybudování protierozních opatření proti splachu vody z polí (kukuřice)	P
	USK	obec Chotyně	opatření na podporu snížení erozního ohrožení: doplnění půdoochranné technologie (PT1151, PT1225, PT1164, PT1242, PT1234, PT1245), potřeba TPEO nebo zatravnění (EO38, EO35, EO1), úprava osevních postupů (OP947, OP1020, OP998, OP1014, OP983, OP964, OP1079, OP988, OP991)	P
REKULTIVACE KRAJINY A ÚDRŽBY ZELENĚ	KZ.14	Chotyně	návrh registrovaného VKP - park Grabštejn	P
	X	Chotyně	obnova hřbitova a jeho okolí – průběžná údržba	R
	USK	obec Chotyně	opatření na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha – návrh vodní nádrže, obnova rybníka (VN108, VN109), retenční prvek typu zdrž, přehrážka, tůň (RT104, RT105, RT106, RT107)	P
	USK	Chotyně	opatření na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha – revitalizace, renaturace vodního toku (RV114, RV115, RV140)	P
JINÉ	USK	Chotyně	Vymezit nový regionální biokoridor do trasy dálkového migračního koridoru a jeho z části upravené trasy, který propojí regionální biocentra RC143 a RC1790 (RUSES04)	P
	USK	Chotyně	Vymezit nový regionální biokoridor do trasy dálkového migračního koridoru a jeho z části upravené trasy, který propojí regionální biocentrum RC1790 a státní hranici ČR/Polsko (RUSES05)	P
	USK	Chotyně	vytvořit podmínky pro zprostupnění migračních překážek - zprostupnění migrační překážky (MV103).	P

Kódovány pouze záměry, které jsou zahrnuty do jevu ostatní záměry (A118) a které zároveň nejsou zaneseny do ÚPD (označení ÚAP – jev A1-117, UP - jev převzatý z ÚPD, X – realizovaný záměr)

Záměry nadmístního významu (vychází z ZÚR a ÚAP LK)

TYP ZÁMĚRU	KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS ZÁMĚRU	stav záměru P - přetrvává, R - realizován, * - nový
DOPRAVNÍ	X	Chotyně	Silniční koridor mezinárodního významu (silnice I/35, úsek Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou - hranice ČR)	R
	D02R	Grabštejn	Územní rezerva pro výhledové zkapacitnění silnice I/35, úsek Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR/Polsko	P
	D28 + RGM	Chotyně	Železniční koridor mezinárodního významu (úsek Liberec - Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace)	P
	D40A	Chotyně	multifunkční turistický koridor - Lužická Nisa (Hrádek nad Nisou – Chrastava – Liberec – Jablonec nad Nisou – Nová Ves nad Nisou	P

TYP ZÁMĚRU	KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS ZÁMĚRU	stav záměru P - přetrvává, R - realizován, * - nový
	X	Chotyně	multifunkční turistický koridor – nová hřebenovka, jižní a severní větev (Krkonoše – Jizerské hory – Ještědský hřbet – Lužické a Žitavské hory – České Švýcarsko)	R
	M4	Chotyně	mezinárodní cyklokoridor Zittau – Hradec Králové	N
	C3	Chotyně	Cyklokoridor – dálková trasa č. 20: cyklotrasa Odra Nisa	P
JINÉ	FK4	Chotyně	Zvyšování funkčních kooperací mezi centry osídlení Liberec – Chrastava – Hrádek nad Nisou	P

Problémy k řešení v ÚPD

Závady

TYP ZÁVADY	KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS PROBLÉMU	STAV
DOPRAVNÍ	CHO_ZD_1	obec Chotyně	Nedostatečně rozvinutá cestní síť (prostupnost krajiny), nedostatečné parametry polních cest (<i>není zásadní problém</i>)	N
	CHO_ZD_3	Chotyně - místní část Chotyně	Absence chodníku v průjezdním úseku silnice III/2711 směr Hrádek nad Nisou	N
	CHO_ZD_5	Chotyně - místní část Grabštejn	Uzavřený vjezd, přístup na hrad Grabštejn přes vojenský areál (<i>otázka domluvy</i>)	N
	CHO_ZD_6	Chotyně - místní část Grabštejn	Nedostatečná kapacita parkovacích ploch pro Hrad Grabštejn	A
	CHO_ZD_7	Chotyně - místní část Chotyně	Nevyhovující šířkové poměry železničního viaduktu, ohrožování chodců a cyklistů	A
	CHO_ZD_8	Chotyně - místní část Chotyně	Vysoký násep železniční trati, bariéra pro průchod obcí	()
	CHO_ZD_9	Chotyně - místní část Grabštejn	Nevyhovující šířkové a směrové parametry silnice III/2713, chodník	A
VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	CHO_ZVI_1	Chotyně - místní část Grabštejn	Absence veřejné splaškové kanalizace (kromě hradu a vojenského areálu), trativody do vodoteče nebo na pozemky - <i>řešení skupinovou ČOV</i>	A
	CHO_ZVI_2	Chotyně - místní část Chotyně	Nedůsledná likvidace splaškových vod, kanalizace jen pro centrum sídla s DPS a novou zástavbou RD (skupinové ČOV), <i>centrální kanalizační systém ekonomicky nereálný</i>	A
VYUŽITÍ ÚZEMÍ	CHO_ZVU_1	Chotyně - místní část Grabštejn	Nevyužívaný zemědělský areál včetně památkově chráněného velkostatku č.p. 12 - brownfield	A
	CHO_ZVU_3	Chotyně - místní část Grabštejn	Nevyužívaný objekt bývalé restaurace - brownfield	A
	CHO_ZVU_6	Chotyně - místní část Chotyně	Zchátralý a nevyužitý technický objekt naproti bývalé továrně u Lužické Nisy parc. č. 147	N
URBANISTICKÉ	CHO_ZU_1	Chotyně - místní část Chotyně	Funkčně smíšené území objektů pro bydlení s výrobním areálem v centru obce	A
	CHO_ZU_3	Chotyně - místní část Chotyně	Nevhodná forma zástavby (mobilhouse) pohledově exponovaném místě pod hradem Grabštejn	N
	CHO_ZU_4	Chotyně - místní část Chotyně	asanovaný výrobní areál u Lužické Nisy – změna ÚP nenavrhuje nové využití (výroba stav)	N

TYP ZÁVADY	KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS PROBLÉMU	STAV
URBANISTICKÉ	CHO_ZU_5	Mezi Grabštejnem a Chotyní	riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby: (NSS_11)	N
	CHO_ZU_6	Mezi Dolní Suchou a Chotyní	riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby: (NSS_60)	N
ESTETICKÉ	CHO_ZE_1	Chotyně - místní část Chotyně	Nevzhledný průmyslový areál za železniční tratí narušující pohledy na sídlo, špatný technický stav / <i>návrh dostavby, přestavby nebo izolační zeleně</i>	N
	CHO_ZE_2	Chotyně - místní část Chotyně	měřítkově a hmotově vybočující objekty a jejich vizuální uplatnění v krajinné scéně – skládka Chotyně – RPB07-09 (po rekultivaci)	A

Vysvětlivky STAV: N – nový problém neřešený v ÚPD, A – problém řešený v ÚP nebo ZÚR, - problém neřešitelný nástroji územního plánování, () problém řešitelný „nepřímo“, USK – zdroj dat Územní studie krajiny SO ORP Liberec, zachování kódů

Problémy

TYP PROBLÉMU	KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS PROBLÉMU	STAV
PROBLÉMY VYPLYVAJÍCÍ Z RURŮ	PR3	obec Chotyně	Nízká vzdělanostní struktura (kvalifikační předpoklady) obyvatelstva	()
	PR6	obec Chotyně	Nízký koeficient ekologické stability / návrh ekologicky stabilních ploch	N
OSTATNÍ	USK	obec Chotyně	Problémy ÚSES - USES085 : chybí návaznost na sousední obec Hrádek nad Nisou, USES086 : chybí návaznost na sousední obec Hrádek nad Nisou, USES087 : délka lokálního biokoridoru přesahuje 2 km, rozdílné vymezení lokálního biokoridoru na hranici dvou obcí	N
	USK	Chotyně - místní část Chotyně	Orná půda v údolní nivě (NO114), požadavek na změnu konvenční hospodaření na ekologické	()
	USK	obec Chotyně	Zastavěnost údolní nivy (NZ227, NZ234, NZ235, NZ351, NZ477, NZ593, NZ619, NZ756, NZ822, NZ869), požadavek na zajištění vsakování propustnými povrchy	()
	USK	obec Bílý Kostel nad Nisou	Bariéry migrační propustnosti - suchozemská migrační propustnost: MPO01 (těžební areál, zástavba, bezleší), MPS02 (silnice) vodní migrační propustnost: MPV05 : Lužická Nisa (jez)	N

Vysvětlivky STAV: N – nový problém neřešený v ÚPD, A – problém řešený v ÚP nebo ZÚR, - problém neřešitelný nástroji územního plánování, () problém řešitelný „nepřímo“, USK – zdroj dat Územní studie krajiny SO ORP Liberec, zachování kódů

Rizika

KÓD	LOKALIZACE	PODROBNÝ POPIS PROBLÉMU	STAV
R20	Chotyně	Hospodářský dvůr Grabštejn	A
R21	Chotyně	Chotyně - Skládka TKO	A
mapa	Chotyně	Střední riziko ohrožení radonem z podloží	
mapa	Chotyně	Riziko povodní na Lužické Nise (území s nepřijatelným povodňovým rizikem: vysoké a střední povodňové riziko v zastavěném území)	A
USK	Chotyně	Plochy vodní eroze - v obci je 80 % ZPF erozně ohroženo.	N
USK	Chotyně	Ohrožení povodněmi - KB005 (významný), kritický bod: KB009 (nevýznamný), KB010 (nevýznamný)	N

Střety

TYP STŘETU	KÓD	LOKALIZACE	STŘET		STAV
			ZÁMĚR	LIMIT	
ZÁMĚRU V ZZÚR A V ÚP	NDS1	Chotyně	Koridor územní rezervy D02R vymezený vymezená v ÚP Chotyně (okružní křižovatka) vybíhá z koridoru vymezeného v AZÚR		N, N
ZÁMĚRU S LIMIEM PŘÍRODNÍM	Sz_Lp_196	Chotyně	plochy přestavby	Aktivní zóna záplavového území	N
	Sz_Lp_268	Chotyně	plochy přestavby	ložisko nerostných surovin	N
	Sz_Lp_269	Chotyně	plochy přestavby	ložisko nerostných surovin	N
	Sz_Lp_266	Chotyně	zastavitelná plocha	ložisko nerostných surovin	N
	Sz_Lp_267	Chotyně	zastavitelná plocha	ložisko nerostných surovin	N
ZÁMĚRU S LIMIEM HYGIENICKÝM	Sz_Lh_7	Chotyně	zastavitelná plocha	Stará ekologická zátěž	N

Závěrečné vyhodnocení

VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI PILÍŘŮ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ							
KATEGORIE		Z	H	S	DOBŘÝ	ŠPATNÝ	KARTOGRAM
2St	3c	-	-	+	S	H, Z	
5St	-1	-1	-1	+1			
<p>KOMENTÁŘ K VYHODNOCENÍ URÚ</p> <p>Drobná obec vklíněná do oblasti správního území obce Hrádek nad Nisou. Obec leží v blízkosti hranic s Polskem a Německem, z čehož může těžit. Kvalita životního prostředí je negativně ovlivňována přítomností starých ekologických zátěží, emisemi z dopravy, přítomností výrobních areálů a vysokým rizikem záplav kolem Lužické Nisy a Václavického potoka. Kvalita ovzduší je nejvíce ovlivňována z dálkových zdrojů (elektrárna Turow). Problémem je i znečištění Lužické Nisy. Nabídka pracovních příležitostí je omezena pouze na zpracovatelský průmysl, nízká vzdělanostní struktura obyvatel a dobrá technická infrastruktura města předznamenává podprůměrné hodnocení hospodářského pilíře. Podíl obyvatelstva zaměstnaného v terciéru je silně podprůměrný, což ohrožuje trvale udržitelný rozvoj území. Sociální pilíř je průměrný opřený o příznivou věkovou strukturu obyvatel. Celkově lepší hodnocení sociálního pilíře snižuje horší dopravní dostupnost center dojížděky, společenská soudržnost (vyjádřená volební účastí v komunálních volbách) a nízká intenzita bytové výstavby za posledních 10 let. Tyto skutečnosti s poměrně izolovanou polohou srazily sociální pilíř do záporných hodnot ve stupňové škále hodnocení. Obec se zaměřuje na zlepšování občanské vybavenosti, kladně lze hodnotit např. vybudování domu s pečovatelskou službou a revitalizace parku a hřiště.</p> <p>Obec Chotyně náleží do zranitelné oblasti. Velký potenciál představuje turistický ruch, díky výhodné hraniční poloze a přítomností národní kulturní památky Grabštejn. Je potřeba se zaměřit na zlepšení dopravní dostupnosti obce.</p>							

Použité podklady

1. Chotyně – Průzkumy a rozbor
2. Úplné znění ÚP Chotyně po vydání změny č. 1 účinné k 15. 7. 2016
3. Místní program obnovy venkova obce Chotyně (2007-2011)
4. dotazníkové šetření (4/2016, 5/2020, 5/2024)
5. ÚAP Libereckého kraje 2021
6. ÚAP ORP Liberec 2020

FOTODOKUMENTACE – HODNOTY V OBCI



KULT. PAMÁTKY

1. Státní hrad Grabštejn, národní kulturní památka

2. Smírčí kříž, kulturní památka



3. Vila s mansardovou střechou a rizalitem, Chotyně č. p. 192

4. Secesní vila v Chotyni č. p. 195



5. Patrový dům s podstávkou č. p. 6, Grabštejn

6. Obloukový most v Chotyni



7. Tradiční zděný přízemní dům č. p. 30

8. Patrový zděný dům s hrázděním patra a štítu a sedlovými vikýři, Grabštejn č. p. 26

FOTODOKUMENTACE – PROBLÉMY V OBCI



1.
Nevyužívaný zemědělský areál včetně památkově chráněného velkostatku č. p. 12 - brownfield



2.
Nevyužívaný objekt bývalého koloniálu na Grabštně - brownfield



3.
Asanovaný výrobní areál u Lužické Nisy – změna ÚP nenavrhuje nové využití (výroba stav)

4.
Nevyužitá technická budova před bývalou továrnou u Lužické Nisy (parc. č. 147) – brownfield



5.
Nevhodná forma zástavby (mobilhouse) v pohledově exponovaném místě pod hradem Grabštejn