

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	Odůvodnění Změny č.1 územního plánu Chotyně
Stupeň – fáze:	Návrh
Objednatel:	Obec Chotyně Chotyně 163, 463 34 Hrádek nad Nisou
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4
Číslo smlouvy zhotovitele:	004/2014
Číslo smlouvy objednatele:	1/2014
Datum zhotovení:	10/2014

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanismus	Ing. Jan Musil
Ochrana přírody a krajiny, ÚSES ZPF, PUPFL, zemědělství, lesnictví	Ing. Jan Hromek
Dopravní infrastruktura a dopravní systémy	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura – vodní hospodářství	Ing. Jaroslav Vávra
Technická infrastruktura – energetika, informační systémy	Ing. Boleslav Jagiello
Grafické práce	Romana Svobodová

AUTORIZACE ZHOTOVITELE

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

kapitola		strana
A	Postup při pořízení územního plánu	3
B	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
C	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	9
D	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	10
E	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů	11
F	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	12
G	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 SZ	13
H	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	14
I	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	15
J	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	68
K	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	70
L	Vyhodnocení splnění požadavků zadání popřípadě vyhodnocení souladu	71
M	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	75
N	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa	76
O	Návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	78
P	Vyhodnocení připomínek	79

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

číslo	název výkresu	měřítko
5	Koordinační výkres	1 : 5 000
6	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
7	Výkres záborů půdního fondu (výřez)	1 : 5 000

A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel

B SOULAD ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY (AKTUALIZACE 2015)

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) byla schválena 20. července 2009 usnesením vlády ČR č. 929. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou ČR projednána a schválena dne 15. dubna 2015.

Územní plán obce Chotyně je v souladu s požadavky a prioritami Politiky územního rozvoje ČR. Území obce Chotyně se týkají zejména tyto požadavky:

OS3 Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/ Zgorzelec)

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice R10 a R35 (S5).

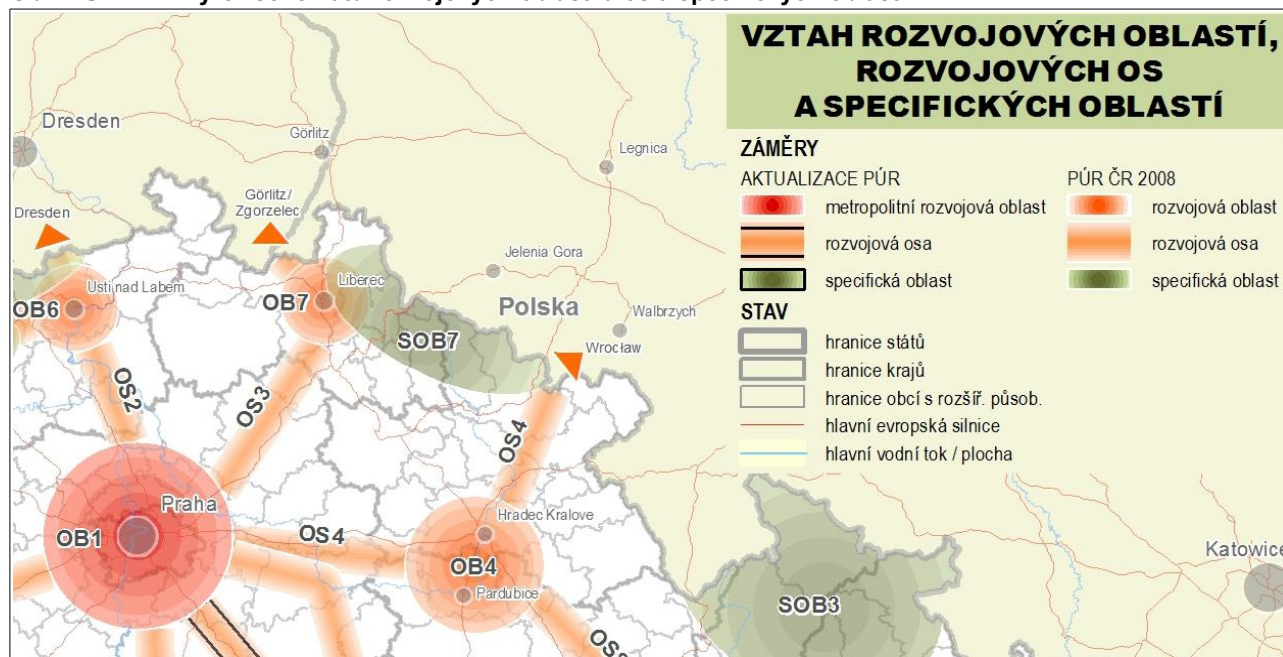
Důvody vymezení: Území ovlivněné silnicemi R10 a R35 (S5) při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Úkoly pro územní plánování: *nejsou definovány.*

Řešení územního plánu Chotyně

Územní plán Chotyně reaguje na tuto skutečnost vymezením dostatečného množství rozvojových ploch zejména pro bydlení a občanské vybavení včetně územních rezerv (viz kapitola I.J) – vzhledem k převážně rezidenčnímu charakteru obce. Pro výrobu v obci existuje přiměřené množství stabilizovaných ploch, některé z nich skýtají potenciál pro rozvoj.

Obr: PÚR ČR – výřez schématu rozvojových oblastí a os a specifických oblastí



Zdroj: PÚR ČR 2015

S4 – Koridor kapacitní silnice

Vymezení: Bílý Kostel–Hrádek nad Nisou–hranice ČR

Koridor S4 byl v rámci aktualizace 2015 z PÚR ČR vypuštěn.

Úsek silnice I/35 Bílý Kostel–Hrádek nad Nisou–hranice ČR byl ve dvoupruhovém uspořádání již realizován. Územní rezerva pro jeho rozšíření a zkapacitnění na čtyřpruhové uspořádání v ÚP Chotyně zůstává zachována z důvodu souladu se schválenou Kategorizací dálnic a silnic I. třídy

do roku 2040. Viz kapitola I.D.1.

Obr: PÚR ČR – výřez schématu silniční dopravy



Řešení územního plánu Chotyně

Změna ÚP stabilizuje stávající trasu silnice I/35 ve dvoupruhovém uspořádání a připravuje formou koridoru územní rezervu pro její zkapacitnění na čtyřpruhové uspořádání.

Změna č. 1 ÚP Chotyně je v souladu s PÚR ČR.

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM (ZÚR LK)

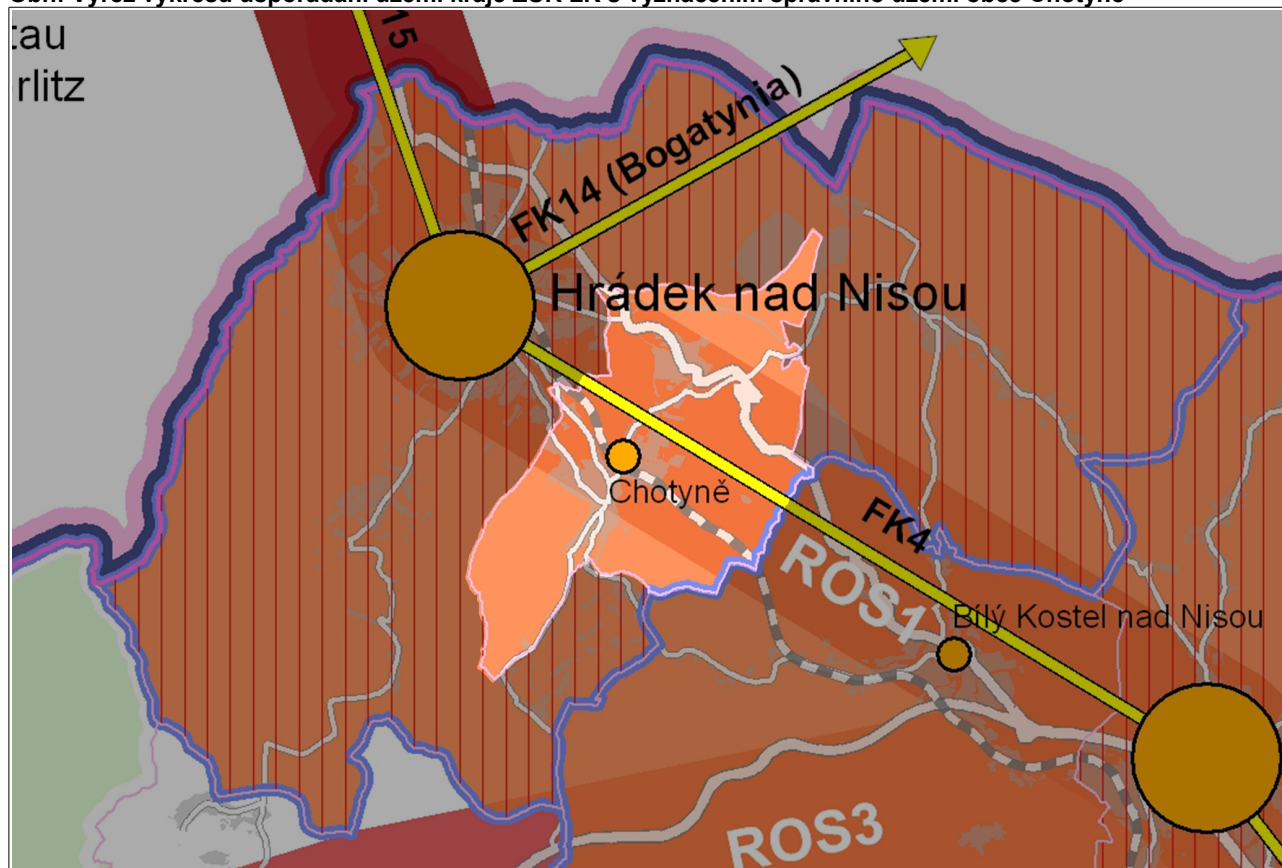
ZÚR LK vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.12.2011 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK ze dne 13.12.2011 (pořizovatel: Krajský úřad Libereckého kraje, zhotovitel: SAUL s.r.o. Liberec).

Pro ÚP Chotyně ze ZÚRLK vyplývají následující výstupy:

Z1 Zpřesnit vymezení a podporovat rozvoj hospodářských a sociálních aktivit na plochách rozvojových oblastí mezinárodního a republikového významu s dopravním napojením na významné kapacitní silniční a železniční tahy.

Správní území obce Chotyně leží na rozvojové ose republikového významu ROS1, která tvoří zároveň mezinárodní vazbu na SRN.

Obr.: Výřez výkresu uspořádání území kraje ZÚR LK s vyznačením správního území obce Chotyně



Řešení územního plánu Chotyně

Územní plán podporuje rozvoj hospodářských a sociálních aktivit přiměřeně k možnostem, charakteru a významu obce Chotyně.

Územní plán Chotyně reaguje na polohu obce na rozvojové ose republikového významu vymezením dostatečného množství rozvojových ploch zejména pro bydlení a občanské vybavení včetně územních rezerv (viz kapitola I.J) – vzhledem k převážně rezidenčnímu charakteru obce. Pro výrobu v obci existuje přiměřené množství stabilizovaných ploch, některé z nich skýtají potenciál pro rozvoj.

V územním plánu je stabilizována plocha celostátní železniční trati č. 089 Liberec – Žitava – Rybníště, změnou č.1 je doplněn koridor pro její případnou optimalizaci a elektrifikaci. Územním plánem navržená silnice I/35 v extravilánové poloze byla již realizována a změna č.1 ÚP Chotyně ji mění na stávající, přičemž je stále v aktualizované poloze držena územní rezerva pro její zkapacitnění na čtyřpruhové uspořádání.

Z46 Odpovědně vymezit potenciálně vhodné oblasti pro pěstování biomasy a rychlerostoucích dřevin pro energetické účely

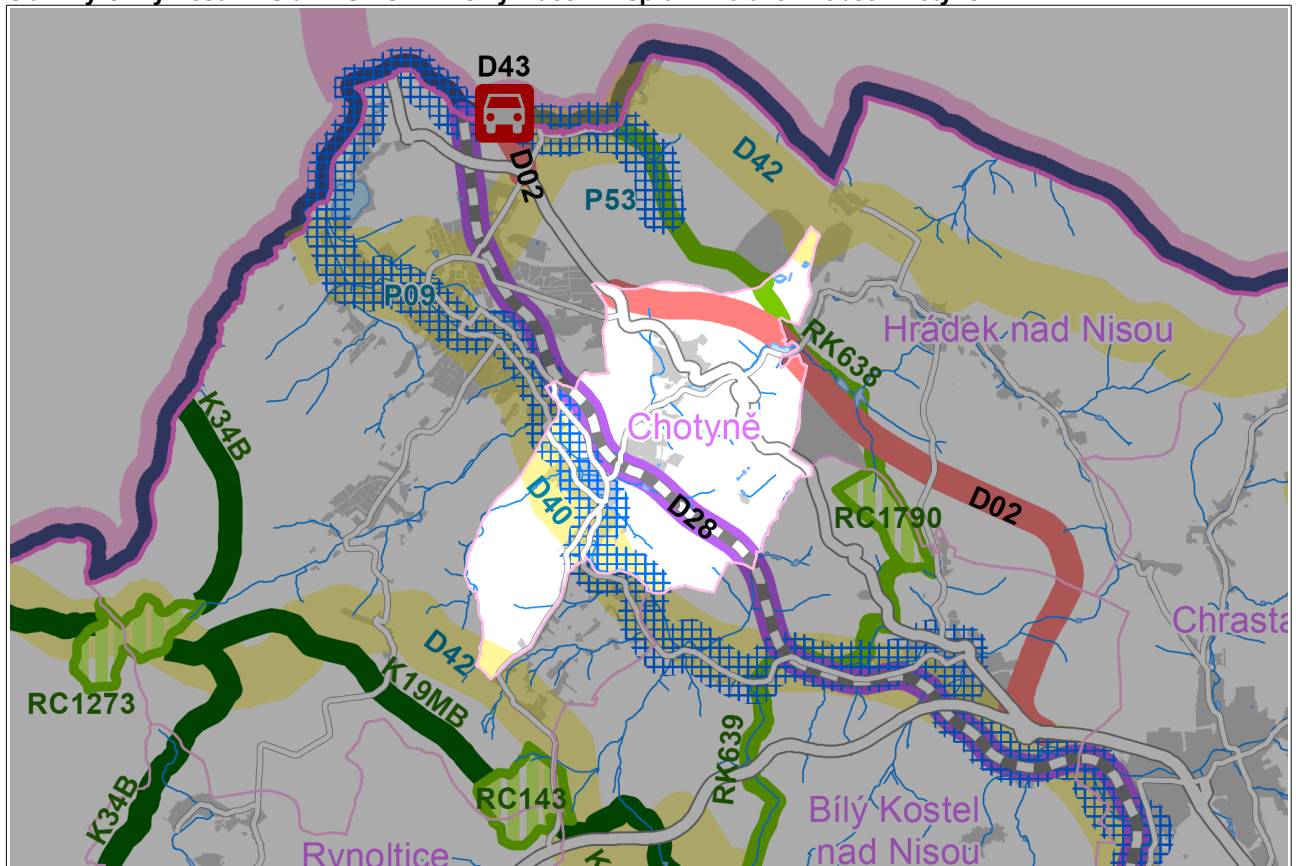
Řešení územního plánu Chotyně

Územní plán podporuje pěstování biomasy zařazením této činnosti mezi hlavní využití u ploch zemědělských (Z).

Z68 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby

- Koridor republikového významu D02 – silnice I/35, úsek Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou – hranice ČR
- Koridor mezinárodního významu D28 – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace
- D40 – multifunkční turistický koridor – Lužická Nisa
- D42 – multifunkční turistický koridor – Nová Hřebenovka jižní a severní větve

Obr.: Výřez výkresu VPS a VPO ZÚR LK s vyznačením správního území obce Chotyně



Řešení územního plánu Chotyně

Územním plánem navržená silnice I/35 v extravilánové poloze byla již realizována a změna č. 1 ÚP Chotyně ji mění na stávající, přičemž je stála v aktualizované poloze držena územní rezerva pro její zkapacitnění na čtyřpruhové uspořádání. VPS v tomto případě není vymezena – pro územní rezervu ji nelze vymežit.

V územním plánu je stabilizována plocha celostátní železniční trati č. 089 Liberec – Žitava – Rybníště. Na základě požadavku pořizovatele (pokyny ze dne 9.4.2015) byl po dohodě (ze dne 23.4.2015) vymezen koridor v šíři ochranného pásma dráhy, který je v zastavěném a zastavitelném území redukován na plochy dopravní infrastruktury – drážní. Tento koridor je zařazen mezi VPS.

Multifunkční turistický koridor – Lužická Nisa D40 a D42 probíhá řešeným územím po stabilizovaných plochách a komunikacích, stabilizované i navržené turistické a cykloturistické trasy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny. Na základě požadavku pořizovatele (pokyny ze dne 9.4.2015) byly po dohodě (ze dne 23.4.2015) vymezeny vybrané cyklotrasy a turistické stezky, které jsou součástí multifunkčních turistických koridorů, jako liniové VPS, a to včetně stabilizovaných. Lyžařské trasy nejsou na území obce Chotyně provozovány ani se nenavrhují a pro vodáky je využitelná Lužická Nisa.

Z69 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšná opatření.

- Protipovodňové opatření na toku P09 – Lužická Nisa, Lučany – Hrádek n. N.
- ÚSES – regionální biokoridor U164 – RK638

Řešení územního plánu Chotyně

Protipovodňová opatření územní plán ani změna č. 1 z objektivních důvodů nenavrhuje. Viz kapitola I.E.

Územní plán vymezuje VPO pro ÚSES – regionální biokoridor U164 – RK638 v částech, kde není stabilizován a funkční.

Z71 Koordinaci územně plánovací činnosti a ÚPD obcí s návrhem ploch a koridorů vymezených ZÚR LK zajistit v rozsahu uvedených ORP a dotčených obcí.

Řešení územního plánu Chotyně

Viz předcházející zásady.

Změna č. 1 ÚP Chotyně je v souladu se ZÚR LK.

C VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.1 ÚP Chotyně vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích:

- Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
- Koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V nezastavěném území připouští v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- Na nezastavitelných pozemcích umožňuje výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

D VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.1 ÚP Chotyně je zpracována a projednána v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 12 – 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v jejich aktuálním znění.

E VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

E.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů v platném znění, uplatněné v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Chotyně, která obsahuje bod E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, byly zapracovány.

Při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Chotyně bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 257/2001 Sb., 114/1992 Sb., 20/1987 Sb., 289/1995 Sb., 13/1997 Sb., 334/1992 Sb., 258/2000 Sb. a další vždy v platném znění).

Návrh změny č. 1 ÚP Chotyně je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

E.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Pořizovatel

**F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ
ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O
VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ
VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ
PROSTŘEDÍ**

Pořizovatel

G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 SZ

Pořizovatel

**H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU
PODLE § 50 ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM
ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY
NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Pořizovatel

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 1 územního plánu Chotyně mění platný územní plán Chotyně, který by zpracován společností SAUL s.r.o. Liberec, byl vydán 30. 6. 2009 zastupitelstvem obce Chotyně a nabyl účinnosti dne 23. 7. 2009.

I.A ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 1 ÚP Chotyně je aktualizováno zastavěné území k datu 31.5.2014. Při aktualizaci zastavěného území bylo postupováno v kontextu stávajícího ÚP Chotyně a dle § 58 Stavebního zákona.

I.B ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se v rámci změny č. 1 ÚP Chotyně nemění.

I.C ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ke změně urbanistické koncepce v rámci změny č. 1 ÚP Chotyně nedochází.

V rámci změny č. 1 ÚP Chotyně jsou některé již využitě zastavitelné plochy (tj. plochy zahrnutelné dle § 58 Stavebního zákona do zastavěného území) převedeny na plochy stabilizované a vypuštěny ze zastavitelných ploch. Tímto v několika případech došlo k rozdělení zastavitelné plochy a přibylo tak další číslo plochy.

V souladu s požadavky Zadání byly doplněny některé drobné, plošně nevýznamné rozvojové lokality, jedná se o tyto plochy: CB30, CB35 a CB36 (pouze změna funkce z plochy rekreace – individuální).

Plocha CB30 byla do ÚP doplněna na základě požadavku Zprávy o uplatňování ÚP Chotyně ze dne 23.1.2014, kterou zpracovala Ing. Michaela Teplá a Radim Stanka, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, kapitola E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny. Plocha přímo navazuje na zastavěné území obce a leží podél stávající místní komunikace. Z místní komunikace na Hrádek nad Nisou je napojitelná na inženýrské sítě. Jako zastavitelná nebyl vymezen celý pozemek, ale pouze jeho část přiléhající ke komunikaci postačující k umístění jedné stavby hlavní (např. RD). Z hlediska koncepce využití území se jedná o zbytkové území mezi stávající pravobřežní komunikací směrem na Hrádek nad Nisou a stávající železniční dráhou Liberec – Hrádek nad Nisou, které tvoří pás izolační zeleně a zbytkových zemědělských ploch.

Plocha CB35 byla do ÚP doplněna na základě požadavku Zprávy o uplatňování ÚP Chotyně ze dne 23.1.2014, kterou zpracovala Ing. Michaela Teplá a Radim Stanka, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, kapitola E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny. Plocha přímo navazuje na zastavěné území obce a leží podél stávající místní komunikace. Z této komunikace je lokalita napojitelná na inženýrské sítě. Z hlediska urbanistického se jedná o logické pokračování prvoplánové liniové zástavby podél stávající pravobřežní místní

komunikace. Lokalita neleží v záplavovém území Q100. Z hlediska prostorové kompozice centrální části obce se jedná o lokalitu vhodnou.

Plocha CB36 byla do ÚP doplněna na základě požadavku obce Chotyně. Nejedná se o novou zastavitelnou plochu, jedná se pouze o změnu funkce plochy s rozdílným způsobem využití z plochy rekreace – individuální (RI) na plochu bydlení – individuální městské (BM). Plocha byla a je součástí zastavěného území obce. Nejedná se o zábor zemědělského ani lesního půdního fondu. Plocha je přístupná ze stávající místní komunikace a lze ji z rozumné vzdálenosti napojit na inženýrské sítě. Plocha leží blízko centra obce v místě, kde v okolí převládá funkce bydlení (individuální i hromadné) v sousedství stávajícího železničního náspu. Využitím této plochy pro trvalé bydlení dojde k žádoucí intenzifikaci využití centra obce na úkor funkce v centru ne zcela vhodné – individuální rekreace.

Na základě požadavku pořizovatele bylo do hlavního výkresu doplněno označení vypouštěných návrhových ploch a toto přeškrtnuto. Jedná se zejména o plochy, které byly již využity a převedeny do ploch stabilizovaných.

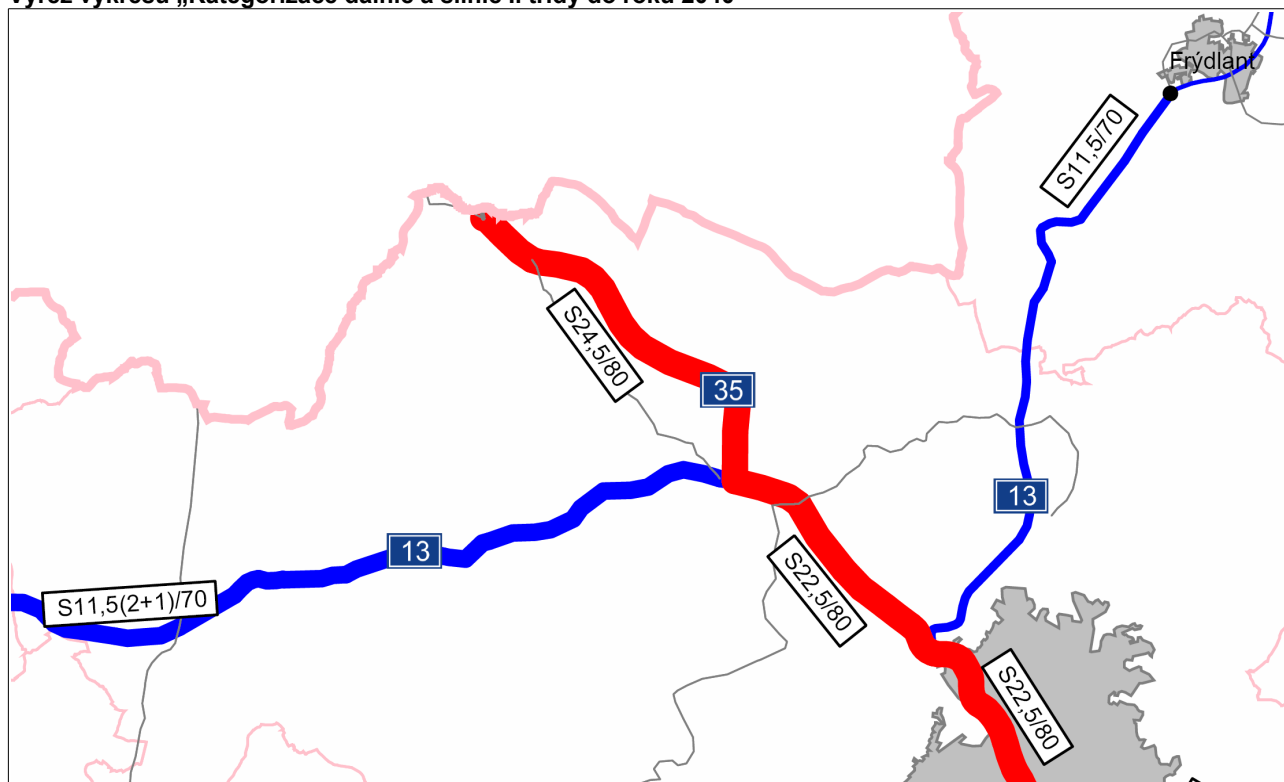
I.D ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

I.D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ZÁKLADNÍ SILNIČNÍ SÍŤ

Od doby vydání ÚP Chotyně (30. 6. 2009 a účinnost od 23. 7. 2009) se zásadně změnila základní silniční síť na území obce zejména v souvislosti s uvedením do provozu nové silnice I/35 v úseku Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou v červenci 2014. V této souvislosti byly návrhové plochy určené pro I/35 převedeny do stavu a byla rekatégorizována bývalá silnice I/35 na silnici III. třídy, jejíž číselné označení zatím není známo a po dohodě s Ing. Peterou z odboru dopravy KÚLK byla univerzálně označena III/XXXX.

Výše zmíněná nová silnice I/35 v úseku Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou byla v roce 2014 realizována v polovičním profilu, tj. S11,5/80, avšak platná „Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040“ pro tuto silnici určuje kategorii S24,5/80 (viz výřez níže). V ÚP Chotyně byl z toho důvodu vymezen koridor územní rezervy formou osy (části URG6, URG7, URG8), a to vpravo ve směru Z Bílého Kostela na Hrádek n.N. (dle tehdy dostupných informací). Od té doby došlo k vývoji v projekční přípravě (i realizaci) a v současné době je budoucí rozšíření plánováno na levou stranu (ve stejném směru), proto byl upraven koridor územní rezervy pro rozšíření (nově URG6 a URG7) a byl vymezen plošně. Zároveň byl v rámci koridoru URG6 vymezen prostor pro budoucí řešení MÚK Hrádek nad Nisou v místě napojení silnice III/2716.

Výřez výkresu „Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040“

Krajským úřadem Libereckého kraje byla přeznačena býv. silnice II/2715 vedoucí z centra obce Chotyně na Jítravské sedlo (I/13) na III/2713. Dále byl v souladu s návrhem ÚP Chotyně vyřazen ze silniční sítě úsek silnice III/2711 Chotyně – Hrádek nad Nisou. Značení a kategorizace silnic II. a III. třídy je provedeno dle informací poskytnutých Ing. Peterou z odboru dopravy KÚLK.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Místní síť komunikací se nemění, pouze byla provedena drobná lokální upřesnění některých účelových komunikací.

Dopravní závady specifikované v ÚAP ORP Liberec byly posouzeny a řešeny, případně pro vysokou nákladnost či nereálnost z jiných důvodů neřešeny, v platném ÚP Chotyně. Při zpracování Změny č. 1 ÚP Chotyně nebyly zjištěny změny podmínek, které by vedly k přehodnocení řešení těchto dopravních závad.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Dne 21.12.2011 vydal Liberecký kraj Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (s nabytím účinnosti dne 22.12.2011 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK ze dne 13.12.2011). Tato nadřazená územně plánovací dokumentace, která je zpracována v měřítku 1 : 100 000, obsahuje zásadu "Z68 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby", jejíž součástí je bod "Koridor mezinárodního významu D28 – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace". Dle striktního požadavku pořizovatele (pokyny ze dne 9.4.2015 a ústní jednání dne 23.4.2015) je nezbytné tento koridor promítnout v rámci změny č. 1 do ÚP Chotyně. Jedná se o celostátní železniční dráhu 089 Liberec – Žitava – Rybníště vybudovanou v roce 1859 (úsek Liberec – Žitava) a dodnes stabilizovanou v téže stopě. Na základě zásady Z68 nebyla od roku 2011 do roku 2015 pořizována žádná podrobnější dokumentace či studie, která by záměr na optimalizaci a elektrifikaci této trati upřesnila a konkretizovala, proto v současné době

neexistuje podklad, na základě něhož by bylo možné v územním plánu Chotyně zpracovávaném v měřítku 1 : 5 000 zodpovědně vymezit koridory či plochy, které budou třeba pro realizaci tohoto záměru a které by bylo možné označit jako veřejně prospěšné stavby.

Na základě požadavku pořizovatele (pokyny ze dne 9.4.2015) byl po dohodě (ze dne 23.4.2015) vymezen koridor v šíři ochranného pásma dráhy, který je v zastavěném a zastavitelném území redukován na plochy dopravní infrastruktury – drážní. Tento koridor je zařazen mezi VPS.

PĚŠÍ, TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY

Zásada "Z68 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšné stavby" ZÚR LK obsahuje také požadavky na vymezení těchto tras jako VPS:

- D40 – multifunkční turistický koridor – Lužická Nisa,
- D42 – multifunkční turistický koridor – Nová Hřebenovka jižní a severní větev.

Na území obce Chotyně jsou tyto koridory reprezentovány cyklotrasami a turistickými stezkami, které jsou v převážné většině v území stabilizovány a nebo je navrhováno jejich přeložení, ale opět po stávajících komunikacích. Jejich průchod řešeným územím proto nevyžaduje vymezení veřejně prospěšných staveb.

Na základě požadavku pořizovatele (pokyny ze dne 9.4.2015) byly po dohodě (ze dne 23.4.2015) vymezeny vybrané cyklotrasy a turistické stezky, které jsou součástí multifunkčních turistických koridorů, jako liniové VPS, a to včetně stabilizovaných.

I.D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

I.D.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č.1 ÚP Chotyně se koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou nemění. V rámci zpracování změny č.1 byly aktualizovány sítě technické infrastruktury dle podkladů z ÚAP ORP Liberec. Vodovodní síť byla doplněna o některé úseky nutné pro zásobování změnou č.1 navržených rozvojových ploch.

Změnou č.1 ÚP Chotyně se koncepce odkanalizování obce navržená v ÚP nemění.

I.D.2.2 ENERGETIKA A SPOJE

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Změnou č.1 ÚP Chotyně se koncepce zásobování řešeného území plynem nemění. Zásobování plynem v řešeném území zajišťuje RWE – Severočeská plynárenská, a.s. Trasy plynovodů byly převzaty z dat pro ÚAP ORP Liberec. Distribuční regulační stanice VTL/STL Chotyně 1200 m³/hod je připojena z VTL plynovodu DN 300 Jitrava – Hrádek nad Nisou. Regulační stanice je připojena VTL přípojkou DN150.

Změna č. 1. ÚP Chotyně nenavrhuje úpravy na plynovodní síti VTL a STL.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změnou č.1 ÚP Chotyně se koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií nemění. Distribuci elektrické energie v řešeném území zajišťuje ČEZ distribuce, a.s. Poloha RZ 110/22 kV, poloha trafostanic, trasy stávajících sítí 110 kV a 22 kV byly převzaty z dat pro ÚAP ORP Liberec. Údaje o výkonech trafostanic a jejich využití provozovatel neposkytl.

Území je napájeno z RZ 110/22 kV Hrádek nad Nisou (leží na území obce Chotyně) prostřednictvím vedení 22 kV a trafostanic VN/NN. Rozvody NN nejsou předmětem řešení územního plánu.

Tab. Seznam stávajících trafostanic

číslo	název	poznámka
T 675	Chotyně – Praga	
T 678	Chotyně – Mlýn	
T 679	Chotyně – U mlékárny	
T 680	Chotyně – Ohýbárna	
T 681	Chotyně – Skládka	
T 713	Grabštejn – Statek	
T 714	Grabštejn – Pískovna	
T 715	Grabštejn – Přehrada Václavice	
T 730	Grabštejn – Obecní	
T 740	Chotyně – Drůbežárna	
T 771	Chotyně – Družba	
T 784	Chotyně – MŠ	
T 3042	Chotyně – Bytovky	
T 2	Chotyně – U rybníka	realizovaný návrh ÚP
T 4	Chotyně – DPS	realizována nad rámec ÚP
T 5	Chotyně – U firmy Lersen	realizována nad rámec ÚP

Pozn. 1: pro stávající trafostanice, u kterých není známé označení a název distribuční společnosti, je použito označení dle územního plánu

Pozn. 2: stávající trafostanice doplněné ve změně č. 1 jsou označeny červeně

Navrhované úpravy:

- navržené lokality změny č. 1 ÚP Chotyně nevyžadují pro své zásobování návrh další trafostanice VN/NN a budou zásobovány ze stávajících trafostanic (i po případném navýšení jejich výkonu).

SPOJE

Trasy sdělovacích kabelů, RR trasy a poloha základnových stanic byly převzaty z dat pro ÚAP ORP Liberec.

I.D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Na území obce byl postaven dům s pečovatelskou službou v rámci návrhové plochy CO01, která byla k tomuto účelu určena, proto je tato plocha měněna na stabilizovanou se všemi souvislostmi.

V centru Chotyně byla převedena do stabilizovaných ploch plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelná (OTZ), která již je využita pro sportovně rekreační účely.

Požadované rozšíření ploch občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné pro golfový areál bylo navrženo a následně na pokyn pořizovatele vypuštěno. V rámci projednání návrhu zadání uplatnil dotčený orgán ochrany přírody stanovisko dle § 10i zákona č. 100/2000 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí v rámci kterého požadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA). Na základě dohody pořizovatele a příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody, orgán ochrany přírody upustil od požadavku zpracování dokumentace SEA s tím, že místo toho bude zpracováno vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí (EIA). Toto posouzení žadatel dosud nepředložil, proto rozšíření golfového areálu bylo vypuštěno.

I.D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Do stabilizovaného stavu je převedena plocha navrženého veřejného prostranství – zeleň CZ04, část do navazujících sportovních ploch (OTZ).

Lokálně byly drobně upraveny a aktualizovány stabilizované plochy veřejných prostranství – komunikace.

I.D.5 CIVILNÍ OCHRANA

Nemění se.

I.E ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Dne 21.12.2011 vydal Liberecký kraj Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (s nabytím účinnosti dne 22.12.2011 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK ze dne dne 13.12.2011). Tato nadřazená územně plánovací dokumentace, která je zpracována v měřítku 1 : 100 000, obsahuje zásadu "Z69 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšná opatření", jejíž součástí je bod "Protipovodňové opatření na toku P09 – Lužická Nisa, Lučany – Hrádek nad Nisou". Protipovodňová opatření územní plán ani změna č. 1 z objektivních důvodů nenavrhuje.

Dotčené zájmové území spadá do povodí Lužické Nisy. Pravostranným přítokem Lužické Nisy v obci Chotyně je Václavický potok, který odvádí povrchové vody z povodí Grabštejna a Václavic. Levostranné přítoky v tomto úseku Lužické Nisy jsou dva potoky z oblastí z Dolního a Horního Sedla.

Průtoky N-letých vod se rozlévají v údolní nivě Lužické Nisy. Průtoky N-letých vod jsou přirozeným způsobem tlumeny a proudění zpomalováno rozléváním v údolní nivě Lužické Nisy. V konkrétním případě jde zejména o plochu mezi Václavským potokem a hranicí k.ú. Donín a Chotyně.

Je stanoveno záplavové území Q100 Lužické Nisy (je zakresleno v koordinačním výkrese), aktivní zóna stanovena nebyla.

Obec má aktuální Povodňový plán obce Chotyně (schválen zastupitelstvem obce dne 20. února 2007), který řeší postup při vyhlásování jednotlivých stupňů povodňové aktivity. Lužická Nisa v obci je zařazena do povodňového úseku Bílý Kostel nad Nisou – Hrádek nad Nisou, pro který je směrodatný stav na vodočtu v Bílém Kostele.

Lužická Nisa – vodoteč Bílý Kostel nad Nisou:

- 1. SPA (bdělost) 150 cm,
- 2. SPA (pohotovost) 180 cm,
- 3. SPA (ohrožení) 200 cm.

Povodňový plán dále obsahuje seznam nebezpečných míst na vodotečích, kde se mohou vytvářet zátarasy, seznam objektů ohrožených povodní, seznam členů povodňové komise s kontakty, systém organizace protipovodňové ochrany aj.

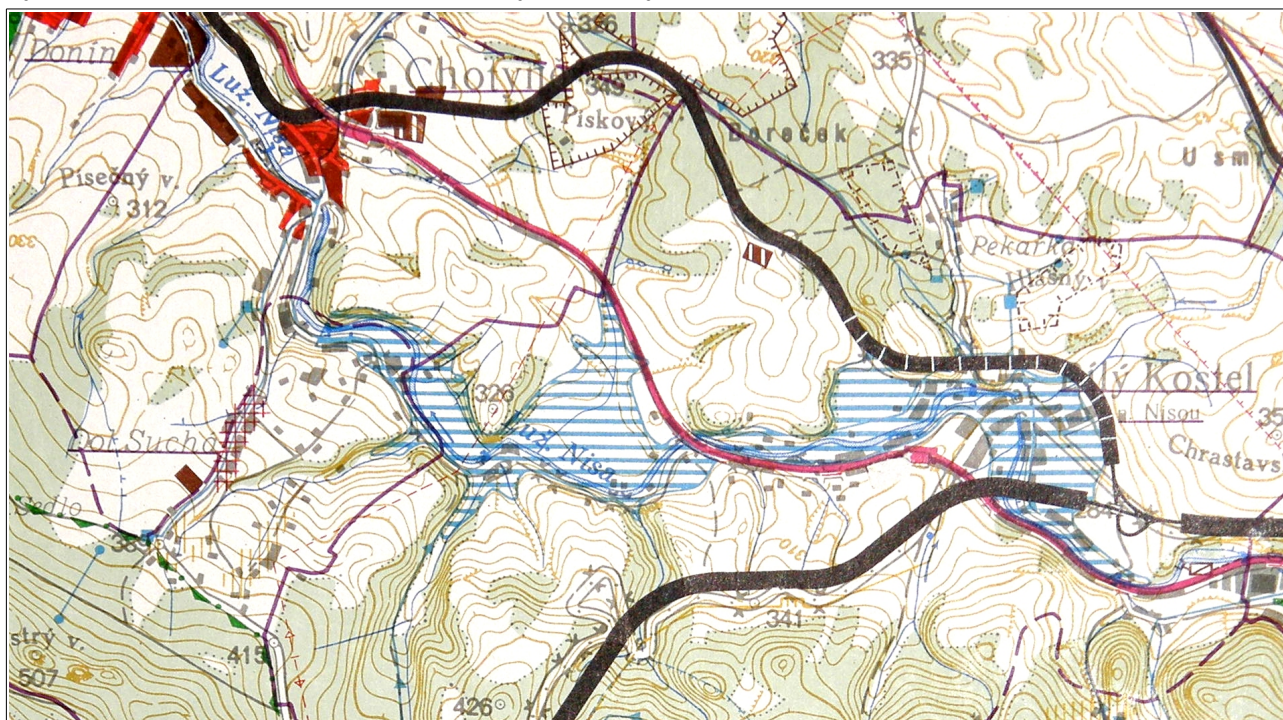
Protipovodňová opatření

Jediné protipovodňové opatření, které by na území obce Chotyně bylo reálné (pomineme-li opatření nepřiměřeně nákladná s vyvolanými demolicemi) je polozahloubená víceúčelová nádrž

s hloubkou cca 1,0 – 1,2 m a s akumulovaným objemem cca 70.000 m³ vody ležící převážně na p.p.č. 424/1, 424/4, 424/6, 424/7 v k.ú. Chotyně, na kterých je v současné době trvalý travní porost. Ochranný objem nádrže by však měl téměř nevýznamný dopad na objemy průtoků N-letých vod v Lužické Nise v tomto profilu a pod ním. Z těchto důvodů bylo od návrhu zmíněné nádrže upuštěno.

Skutečně smysluplná a účinná protipovodňová opatření chránící území obce Chotyně by bylo třeba realizovat v řádově vyšších objemech mimo řešené území proti toku Lužické Nisy. V současné době tímto způsobem fungují zejména vodní nádrže Mlýnice, Fojtka, Bedřichov, Harcov a Mšeno.

Jako příklad uvádíme dnes již nesledovanou vodní nádrž ležící převážně na území obce Bílý Kostel nad Nisou s hrází na k.ú. Dolní Suchá, která byla jako územní rezerva zanesena v Územním plánu velkého územního celku Liberecká sídelní regionální aglomerace z roku 1981. Tato vodní nádrž by mohla tvořit účinnou ochranu obce Chotyně před povodní, bohužel by však byla nutná likvidace velké části zástavby obce Bílý Kostel nad Nisou.



Zdroj: Územní plán velkého územního celku Liberecká sídelní regionální aglomerace z roku 1981

Existující vodní nádrže na území obce Chotyně je vhodné zachovat (i přes jejich malý vliv na případnou povodeň).

Všeobecně lze konstatovat, že dle zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění je zakázáno ukládat na březích a jejich okolí předměty, které mohou být při vyšších vodních stavech splaveny do vodního toku.

I.F ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Ve Zprávě o uplatňování územního plánu Chotyně v kapitole "E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny; a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce; 3) koncepci uspořádání krajiny" je uveden požadavek: "Prověřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona."

Požadavek je řešen následující větou: "Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se nepřipouští, pokud není v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu.", která se vkládá do kapitoly F.1.6 Zásady a podmínky pro využívání krajiny. Do stejné kapitoly byla na základě dodatečného požadavku pořizovatele vložena věta „V prostorovém řešení nové zástavby na plochách změn bude zohledněn charakter, výška a objemové řešení okolní stávající zástavby a návaznosti na existující systémy veřejné infrastruktury, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.“, jejíž smyslem je zajistit respektování stávajícího charakteru a objemového řešení území novými stavebníky.

Dále je v souladu s požadavkem Zprávy o uplatňování územního plánu Chotyně regulováno umístění tzv. mobilhausů v nezastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití. V plochách zastavitelných je třeba respektovat §2, odst.3 SZ, který říká, že "Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.", proto se pro mobilhausy vztahují stejná pravidla jako pro ostatní stavby.

I.G ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

I.G.1 VPS PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Změna č. 1 ÚP Chotyně ruší návrhové plochy pro výstavbu silnice I/35 a převádí je do stabilizovaného stavu, proto jsou rušeny i VPS pro tuto již zrealizovanou stavbu – D1, D2 a D3.

Dále se mění účel VPS D4, která byla určena pro zlepšení parametrů silnice II. třídy, nyní se tato silnice mění po konzultaci s KÚLK na silnice III. třídy (III/2713).

Na základě požadavku pořizovatele (pokyny ze dne 9.4.2015) byl po dohodě (ze dne 23.4.2015) jako VPS vymezen koridor v šíři ochranného pásma stabilizované dráhy, který je v zastavěném a zastavitelném území redukován na rozsah ploch dopravní infrastruktury – drážní. Dále byly vymezeny vybrané cyklotrasy a turistické stezky, které jsou součástí multifunkčních turistických koridorů, jako liniové VPS, a to včetně stabilizovaných. Viz kapitola I.D.1 Dopravní infrastruktura.

I.G.2 VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Z důvodu realizace některých zařízení pro zásobování elektrickou energií byla tato převedena do stavu a ruší se příslušné VPS (E4 a E5).

I.H ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č.1 ÚP Chotyně VPS ani VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo nevynechává.

I.I ODŮVODNĚNÍ ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Grafická část změny č.1 ÚP Chotyně je zpracována nad výřezy výkresů, protože měněné části mají územní průmět pouze na část správního území obce Chotyně.

I.J ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V dosud platném ÚP Chotyně jsou vymezeny plochy územních rezerv pro bydlení – individuální venkovské (URC3 a URC4) včetně plochy rezervy pro komunikaci související s těmito plochami (URC5). A dále jsou vymezeny koridory územních rezerv pro budoucí rozšíření silnice I/35 na čtyřpruhové uspořádání.

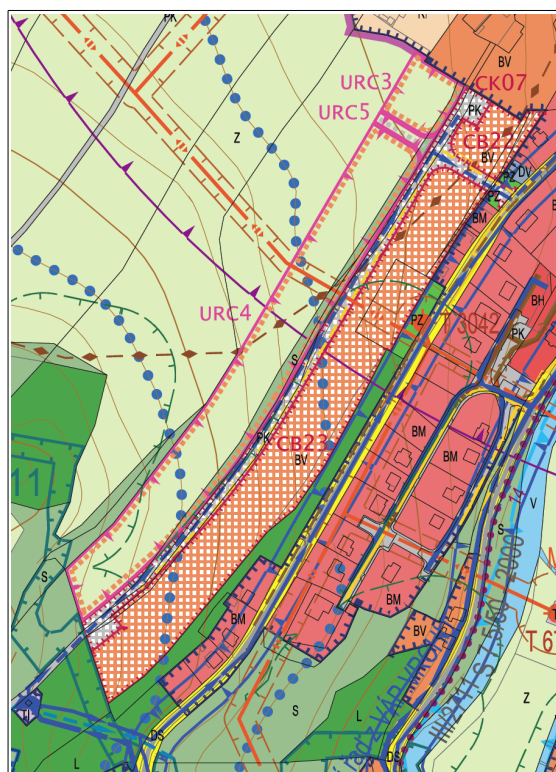
Územní rezervy pro bydlení

Územní plán vymezuje plochy změn určené pro bydlení, které naplňují potřeby rozvoje obce cca do roku 2025, viz kap. J odůvodnění. Po tomto datu bude pravděpodobně nutné hledat další rozvojové plochy pro obytnou výstavbu, proto územní plán vymezoval výše uvedené územní rezervy, tím jednak určoval budoucí směr rozvoje obce a tím zvyšoval právní jistotu vlastníků a uživatelů území a pak tímto dlouhodobě zajišťoval koncepční rozvoj území obce.

Vzhledem k tomu, že tyto územní rezervy nepředstavují z hlediska veřejných ani soukromých zájmů žádné riziko (beze změny ÚP je není možné využít, ze strany občanů a dotčených orgánů k nim nebyly při projednávání ÚP Chotyně vzneseny žádné námítky a připomínky), neomezují využívání nezastavitelných ploch pro stávající účel (zemědělské hospodaření) a jejich potřeba prověření vyplynula až z novely stavebního zákona účinné od 1. 4. 2013, jejich potřeba vymezení se bude řešit až ve Zprávě o uplatňování územního plánu následující po vydání 1. změny ÚP Chotyně. Vzhledem k tomu, že byly vymezeny pro dobu 15 let od vydání územního plánu Chotyně, nebylo možné v tak krátkém období prověřit jejich potřebnost. Územní rezerva byla vymezena v návaznosti na rozvojové návrhové plochy, protože v tomto případě tento postup zjevně vede k hospodárnému vynakládání zdrojů a prostředků při rozvoji území a budování veřejné infrastruktury, tj. bylo by možné koncepčně již při využití návrhových ploch připravit území pro vybudování dopravní a technické infrastruktury či dokonce přizpůsobit samotné budování této infrastruktury budoucímu předpokládanému rozvoji.

V území je i nadále možno činit změny, s výjimkou těch, které by znemožnily či podstatně ztížily budoucí využití území způsobem, pro nějž má být prověřeno. Zde se jedná o plochy nezastavitelné zemědělské, tudíž činnost, kterou umožňuje toto funkční využití, nemůže budoucí využití rezervy znemožnit nebo ztížit a není tedy pro vlastníky dotčených pozemků omezující.

Obec Chotyně je Politikou územního rozvoje České republiky – aktualizací č. 1 (chválena vládou ČR dne 15. dubna 2015) součástí rozvojové osy OS3 Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec). Zásady územního rozvoje Libereckého kraje, které vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.12.2011 stanovují, že obec Chotyně leží na rozvojové ose republikového významu ROS1, která tvoří zároveň mezinárodní vazbu na SRN. Podrobnosti v kapitole B. Územní plán Chotyně reaguje na tyto zásadní skutečnosti vymezením



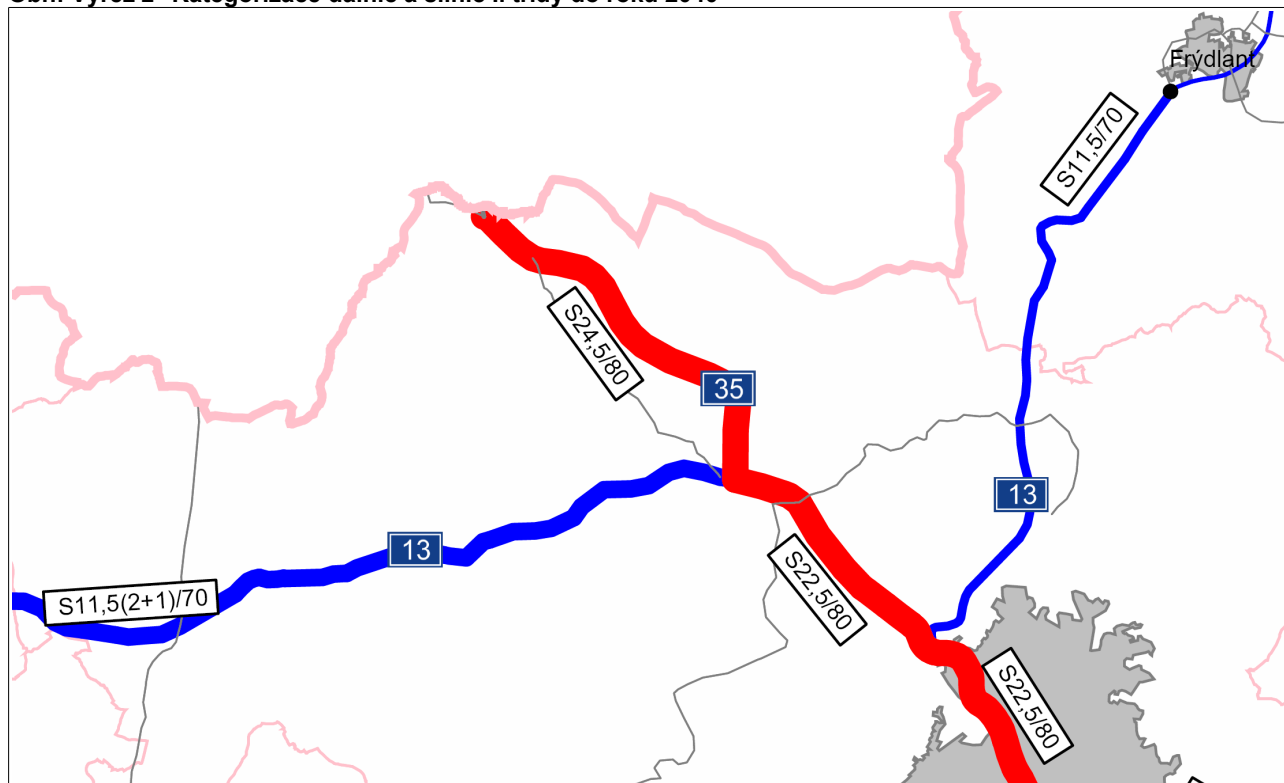
dostatečného množství rozvojových ploch zejména pro bydlení a občanské vybavení (vzhledem k charakteru obce) včetně územních rezerv, které definují a koncepčně připravují vhodný rozvojový potenciál obce do budoucna.

Podmínky pro prověření budoucího využití jsou ve výroku stanoveny takto: "Budoucí využití této plochy je podmíněno jejím prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP). Prověření proběhne nejdéle do 4 let od vydání 1. změny ÚP Chotyně. Využití této plochy se předpokládá po roce 2030." Výklad je takový, že nejdéle při příští aktualizaci ÚP Chotyně, která by měla proběhnout do 4 let od vydání změny č. 1, bude prověřeno, jak s plochou územní rezervy dále naložit, přičemž jsou přípustné všechny 3 možnosti, tj. změnit na plochu změny, ponechat dále jako územní rezervu a nebo vypustit.

Územní rezervy pro dopravní infrastrukturu

Změna č. 1 ÚP Chotyně mění polohu a způsob vymezení územních rezerv pro dopravní infrastrukturu. V ÚP Chotyně byly vymezeny územní rezervy URG6, URG7 a URG8 pro budoucí rozšíření silnice I/35 na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80, a to ve směru Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou vpravo. Čtyřpruhové uspořádání silnice I/35 v kategorii S24,5/80 v úseku Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou vyplývá z platné "Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040" z roku 2010.

Obr.: Výřez z "Kategorizace dálnic a silnic I. třídy do roku 2040"



Vzhledem k tomu, že výstavba této silnice významně pokročila, na začátku července 2014 byla uvedena do provozu v polovičním profilu, tj. S11,5/80 a byl upraven projekt silnice včetně přípravy některých mostních objektů pro budoucí rozšíření, bylo těmto skutečnostem přizpůsobeno vymezení územních rezerv pro budoucí rozšíření na kategorii S24,5/80, a to na levou stranu ve směru Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou. Tato úprava byla konzultována s ŘSD – Správa Liberec a s projektantem – společností Valbek.

Nově jsou Změnou č. 1 ÚP Chotyně vymezeny dva koridory územních rezerv pro budoucí rozšíření silnice I/35 URG6 a URG7 a jsou vymezeny plošně. Koridor URG6 v sobě zahrnuje

prostor, ve kterém bude možné v budoucnu řešit mimoúrovňovou křižovatku silnic I/35 a III/2716 (napojení Hrádku nad Nisou).

I.K ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změna č.1 ÚP Chotyně zachovává územním plánem vymezenou územní studii US1 a územní studii US2 rozděljuje z důvodu rozdílných charakterů jednotlivých částí na 2 samostatné územní studie označené US2 a US3. Byly aktualizovány údaje o pořizovateli a lhůty pro zpracování územních studií na 48 měsíců od vydání 1. změny územního plánu, protože se jedná se o rozsáhlé plochy změn, k jejichž změnám využití prozatím nedošlo, proto potřeba jejich podrobnějšího řešení nepominula. Vzhledem k novele stavebního zákona účinné až po vydání územního plánu Chotyně byla lhůta pro pořízení územní studie upravena na dobu 48 měsíců od vydání 1. změny ÚP Chotyně.

I.L ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.,

Změna č.1 ÚP Chotyně nevymezuje plochy či koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

I.M ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č.1 ÚP Chotyně nestanovuje pořadí změn v území.

I.N ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Změna č.1 ÚP Chotyně nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

I.O ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č.1 ÚP Chotyně nenavrhuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

I.P VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÝMI ÚPRAVAMI ZMĚNY Č. 1

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezuje se zastavěné území pro správní území obce Chotyně k datu 15. 9. 2008.

Vymezuje se zastavěné území pro správní území obce Chotyně k datu 31. 5. 2014.

Zastavěné území je zobrazeno v těchto výkresech:

- výkres č.1 – Výkres základního členění území,
- výkres č.2 – Hlavní výkres,
- výkres č.3 – Hlavní výkres – technická infrastruktura.

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1.1 ROZVOJ SPOLEČENSKÉHO POTENCIÁLU OBCE

Obec Chotyně bude s ohledem na stabilitu místního obyvatelstva, pozvolný demografický vývoj a zájem o novou obytnou výstavbu rozvíjena jako stabilizovaný kompaktní sídelní útvar s těsnou funkční a provozní vazbou na správně navazující, ale prostorově odtržené sídlo Grabštejn. Obec Chotyně využívá ke svému rozvoji zvýšeného zájmu o rezidenční výstavbu v dobře dopravně napojených venkovských sídlech s příjemným prostředím nabídkou zastavitelných ploch pro individuální bydlení v návaznosti na vybavenost v centru obce.

Rozvoj specifických funkcí centra obce je podpořen zejména vymezením ploch smíšených obytných – centrálních, na kterých jsou vytvořeny podmínky pro vznik místní občanské vybavenosti, služeb, drobných podnikatelských aktivit a drobné nerušící výroby. V rámci těchto ploch je zároveň navržen dům s pečovatelskou službou pro starší občany. Společensko rekreační funkce centra se mohou odehrávat na plochách veřejných prostranství – komunikace a na plochách veřejných prostranství – zeleň vymezených zejména v okolí řeky Nisy.

Pro sportovně rekreační aktivity, které mají na území obce tradici, jsou vytvořeny vhodné územní podmínky zejména na plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ) a plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN). Stávající zázemí v této oblasti tvořené zejména sokolovnou s exteriérovými sportovišti, golfovým areálem a motokrosovou dráhou je harmonicky doplněno o sportovní střelnici a čtyřkolkovou dráhu.

Oblast cestovního ruchu má v obci velkou tradici především díky známému turistickému magnetu národní kulturní památce – hradu Grabštejn. Cestovní ruch je zároveň úzce spjat s některými zdejšími sportovně rekreačními aktivitami s nadmístním významem jako je např. golfový areál Grabštejn. Cestovní ruch je na území obce podpořen zejména návrhy v oblasti dopravní infrastruktury – zlepšení dopravního přístupu, zvýšení kapacit pro dopravu v klidu apod., dále pak návrhy v oblasti občanského vybavení zaměřeného na služby a aktivity zejména pro podporu cestovního ruchu. Tyto návrhy jsou soustředěny do sídla Grabštejn, kde s výhodou využívají některé zdejší brownfields.

B.1.2 ROZVOJ HOSPODÁŘSKÉHO POTENCIÁLU OBCE

Hospodářský potenciál obce bude i nadále založen jak na místních fungujících firmách a podnikatelských subjektech, tak na výhodné geografické poloze obce ve středu "trojzemí", blízkosti Hrádku nad Nisou a rozvíjejících se průmyslových center (Liberec) a zároveň na významné dopravní trase, kterou představuje silnice I/35 s mezinárodními vazbami.

Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné jsou na území obce historicky stabilizovány a nové se nenavrhují. Zemědělské areály není třeba rozšiřovat nad rámec stávajících ploch. Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické jsou v území stabilizovány bez návrhů.

Drobné podnikatelské aktivity místního významu, zejména služby, obchod a další občanské vybavení, jsou podpořeny ve středu obce vymezením ploch smíšených obytných – centrálních.

V souvislosti s hospodářským potenciálem je třeba zmínit i cestovní ruch, který je do obce přitahován zejména dominantou širokého okolí a národní kulturní památkou hradem Grabštejn. Do jeho okolí jsou také soustředěny související návrhy ploch pro občanské vybavení, dopravní vybavení – parkoviště a též zlepšený přístup na hrad Grabštejn.

~~V oblasti dopravní infrastruktury je významný návrh nové trasy tranzitní silnice I/35, který umožní zkapacitnění a zrychlení dopravy, zejména mezinárodní, na této důležité tepně a zároveň výrazně sníží zátěž urbanizovaného území obce Chotyně negativními vlivy silniční dopravy. Navrhují se též dopravní přístupy k zastavitelným plochám, některé korekce stávajících komunikací a parkovací kapacity.~~

V oblasti dopravní infrastruktury je významná trasa právě zrealizované tranzitní silnice I/35 ve dvoupruhovém uspořádání, která umožní zkapacitnění a zrychlení dopravy, zejména mezinárodní, na této důležité tepně a zároveň výrazně sníží zátěž urbanizovaného území obce Chotyně negativními vlivy silniční dopravy. Územní plán vymezuje územní rezervu pro rozšíření této silnice na čtyřpruhové uspořádání.

Technická infrastruktura obce bude doplněna o systém oddílné kanalizace jejíž prostřednictvím budou pomocí několika čerpacích stanic odpadních vod splaškové odpadní vody odvedeny na ČOV Hrádek nad Nisou. Další oblasti technické infrastruktury jsou na území obce stabilizované, navrhuje se pouze nezbytná infrastruktura v oblasti vodovodů a energetiky pro zásobování navržených ploch.

Plochy zemědělské – jejich využívání, zemědělské hospodaření

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují tzv. plochy zemědělské (Z). Bude udržena zdejší úroveň využívání zemědělských pozemků rostlinnou i živočišnou prvovýrobou. Travní porosty v nivách vodotečí (VKP ze zákona) budou udržovány alespoň extenzivně, a to i za cenu nezužitkování biomasy.

Plochy lesní – jejich využívání, lesnické hospodaření

Pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují tzv. plochy lesní (L), příp. plochy přírodní lesní (PL). V lesích tvořících vymezená biocentra (bez ohledu na biogeografický význam) bude provedena změna jejich kategorizace (při obnově LHP/LHO) jejich přeřazením do příslušné subkategorie lesů zvláštního určení (vč. překryvů s ostatními kategoriemi a subkategoriemi). Podkladem pro tuto realizaci návrhu jsou údaje uvedené v kap. E.3 – Vymezení ÚSES. V lesích tvořících prvky ÚSES bude hospodařeno dle zásad udržitelného rozvoje platných pro ÚSES a stanovených orgány ochrany přírody.

B.1.3 ROZVOJ POTENCIÁLU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ OBCE

Krajinná rozmanitost území obce, navazující neurbanizované území s přírodními hodnotami jako jsou VKP (včetně lokalit vhodných k registraci), kvalita životního prostředí, územně stabilizovaný systém ekologické stability i pohledové horizonty a panoramata budou rozvojovými aktivitami respektovány a využívány v zájmu jejího zachování pro budoucí generace.

Vymezují se prvky vzrostlé nelesní zeleně vhodné k registraci do VKP („Remízek“, „Zámecký park Grabštejn“ a „Solitéra“).

Případné pěstování biomasy a rychlerostoucích dřevin pro energetické účely bude realizováno vždy s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ubývání volné krajiny a půdního fondu na úkor zástavby bude regulováno respektováním režimu vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, se zohledněním podmínek ochrany přírody a krajiny.

Bude zatravněna část orné půdy (k.ú. Chotyně, p.č. 587/15) s enormním výskytem erozních jevů (zároveň dotvoření biokoridoru). Bude dodržována technologická kázeň zemědělského

hospodaření při pěstování problematických druhů plodin v partiích náchylných k vodní erozi. Případné pěstování biomasy a rychlerostoucích dřevin pro energetické účely bude realizováno vždy s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, a pouze v případě zajištěného zpracování a zužitkování. Ubývání volné krajiny a půdního fondu na úkor zástavby bude regulováno respektováním režimu vymezených ploch funkčního využití, se zohledněním podmínek ochrany přírody a krajiny, a za respektování souhrnných plošných požadavků urbanistického řešení na zábor ZPF a PUPFL.

Vymezují se plochy a lokality vhodné k začlenění v katastru nemovitostí do kategorie lesní pozemek, a jako PUPFL i do obnovovaných LHP/LHO, s cílem zde lesnický hospodařit. Tyto lokality (GL01, GL02, GL03, GL04, CL05, CL06, CL07 a CL08) jsou řešeny v rámci vymezených lesních ploch – důvodem je trvalá změna druhu pozemku, realizace návrhu na souhrnné výměře 155 914 m² je možná na základě souhlasu orgánu státní správy lesů a vlastníka pozemku. Vymezuje se plocha (GL09) určená pro zalesnění.

B.2 ZÁSADY OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

B.2.1 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Obytně rekreační charakter obce Chotyně harmonicky doplněný zemědělskou a výrobní funkcí zůstane zachován a koncepcí územního plánu bude podpořen.

Kulturní hodnoty obce včetně objektů památkově chráněných a dalších i drobných historických staveb budou zachovány a chráněny.

Celé území obce je považováno za oblast archeologického zájmu, což je nutno při činnosti v území respektovat.

Centrum obce se zčásti zachovalou historickou zástavbou je podpořeno a rozšířeno na plochách smíšených obytných centrálních včetně veřejných prostranství na plochách veřejných prostranství – komunikace a plochách veřejných prostranství – zeleň.

Respektována a rozvíjena je síť dopravní a technické infrastruktury obce jakožto významné hodnoty území, zejména návrhem systému odvádění a čištění odpadních vod.

B.2.2 PŘÍRODNÍ HODNOTY

Vymezují se prvky vzrostlé nelesní zeleně vhodné k registraci do VKP („Remízek“, „Zámecký park Grabštejn“ a „Solitéra“).

Jsou respektovány a v návrzích urbanistického řešení zohledněny významné krajinné prvky (VKP) ze zákona (součást ploch lesních, přírodních lesních i nelesních, vodních a vodohospodářských, zčásti i ploch zemědělských).

Vymezuje se územní systém ekologické stability – prvky systému všech zdejších biogeografických významů (součást ploch přírodních – lesních i nelesních, vodních a vodohospodářských, zčásti ploch zemědělských). Nefunkční části systému budou dotvořeny dle návrhů opatření formou veřejně prospěšných opatření (lokality GU01, CU04, CU05, CU06, CU07, CU08, CU09, GL09).

Bude prováděna údržba veškerých travnatých partií na nezemědělských i zemědělských pozemcích v nivách okolí vodotečí (VKP ze zákona – jedna z přírodních hodnot území).

Budou asanovány lokality s výskytem invazních druhů rostlin.

Pozn.: Ochrana krajinného rázu (dle z. č. 114/92 Sb. součást obecné ochrany přírody) je podrobně řešena v kapitole E.

V řešeném území není evidován výskyt „zvláště chráněných území“ v pojetí zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ani zde není žádný stupeň této vyšší ochrany navrhován. Rovněž zde není evidován výskyt Evropsky významných lokalit či Ptačích oblastí (NATURA 2000), ani výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a

živočichů.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 CELKOVÉ PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

C.1.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ

Vzhledem k předešlému vývoji lze považovat základní uspořádání funkcí v řešeném území za stabilizované. Základní prostorová kompozice sídel Chotyně a Grabštejn vycházející z historického vývoje se nemění.

Jsou posíleny funkce centra obce jako prostoru pro setkávání obyvatel, jejich společenské, kulturní a rekreační vyžití a zároveň jako zázemí obce v oblasti občanské vybavenosti veřejné i komerční. Toto prostřednictvím ploch smíšených obytných – centrálních, ploch občanského vybavení – veřejné vybavenosti, ploch veřejných prostranství – komunikace a ploch veřejných prostranství – zeleň. Protože je nutno respektovat záplavové území Q100 řeky Nisy, jsou tyto plochy, byť v centru obce, vymezeny jako veřejné prostranství – zeleň, tím přirozeně vzniká pás zeleně podél Nisy probíhající obcí, který by měl plnit nejen funkci estetickou a ekologickou, ale i sociální – možnost vzniku parkových úprav, odpočivných ploch v kombinaci s dětskými hřišti i venkovními sportovišti.

Plochy bydlení jsou navrhovány ve vhodných lokalitách přirozeně navazujících na stávající zástavbu a to převážně v sídle Chotyně. Sídlu Grabštejn se převážně zachovává stabilizované, pro rozvoj je využito ploch bývalého zemědělského areálu Grabštejn.

Plochy rekreace – individuální zůstávají zachovány ve stabilizovaných lokalitách bez návrhů.

Plochy výroby jsou na území obce zachovány ve stabilizovaných polohách, rozvoj v této oblasti je možný v rámci stávajících ploch. Stávající plocha skládky Chotyně je zmenšena o rekultivovanou část, kde se navrhuje převážně plochy smíšené nezastavěného území a plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport pro venkovní sportovní aktivity.

Plochy specifické vojenské zůstávají zachovány ve stabilizovaných lokalitách s výjimkou přístupové komunikace k hradu Grabštejn, která je navržena jako plocha veřejného prostranství – komunikace.

~~V oblasti dopravní infrastruktury je navržena nová trasa silnice I/35 (včetně koridoru územní rezervy, který v budoucnu umožní její rozšíření na čtyřpruhové uspořádání), která probíhá extravilánem obce a eliminuje kolize s urbanizovaným územím. V oblasti dopravní infrastruktury je respektována trasa silnice I/35 ve dvoupruhovém uspořádání (včetně koridoru územní rezervy, který v budoucnu umožní její rozšíření na čtyřpruhové uspořádání), která probíhá extravilánem obce a eliminuje kolize s urbanizovaným územím.~~ Dopravní kostra obce je stabilizovaná, její úpravy představují pouze odstranění lokálních závad. Navrhují se komunikace zpřístupňující nově navržené zastavitelné plochy. Navrhuje se cyklostezka z Grabštejna směrem na Hrádek nad Nisou, ostatní cyklotrasy využívají stabilizovaných ploch. Navrhuje se plocha dopravní infrastruktury – vybavení pro zvýšení parkovacích kapacit pod hradem Grabštejn. Dále se navrhuje některé lokální úpravy tras a parametrů komunikací, rekatégorizace silnic a nové trasy komunikací pro obsluhu navržených zastavitelných ploch.

Technická infrastruktura obce je s výjimkou kanalizace stabilizovaná. Bude doplněna o systém oddílné kanalizace jejíž prostřednictvím budou pomocí několika čerpacích stanic odpadních vod splaškové odpadní vody odvedeny na ČOV Hrádek nad Nisou. Navrhují se též nová vedení VN, trafostanice a vodovodní řady pro zásobování navržených ploch včetně několika přeložek, které umožní lépe využít některé plochy.

Protipovodňová opatření se po zvážení všech aspektů nenavrhují.

Pro zvýšení ekologické stability území jsou upřesněny stávající a navrženy nové prvky územního systému ekologické stability úrovně lokální i regionální tak, aby vznikl fungující celek. Některé plochy mající charakter lesa na nelesní půdě jsou navrženy jako plochy lesní a k následnému převodu do PUPFL.

Jako územní rezervy jsou připraveny další potenciální rozvojové plochy pro bydlení individuální městské i venkovské a přístupové komunikace.

C.1.2 ROZVOJ BYDLENÍ

V souladu s předpokládaným budoucím demografickým vývojem se navrhují se nové plochy pro bydlení, převážně individuálních forem, logicky navazující na stávající zástavbu.

V sídle Chotyně se jedná o plochy ve vyvýšené poloze v sousedství hřbitova a průmyslového areálu firmy Lersen CZ s.r.o., o plochy východně od centra obce pod železniční tratí, o plochy nad Final 5P s.r.o., o plochy západně od silnice III/2715, o plochy mezi areálem firmy String s.r.o. a centrem obce a dále některé menší plochy, zejména zástavba proluk.

V sídle Grabštejn se jedná zejména o některé plochy bývalého zemědělského areálu na Grabštejně, kde je navrženo bydlení individuální.

C.1.3 ROZVOJ VYBAVENOSTI

~~Rozvoj vybavenosti, služeb, drobných podnikatelských a řemeslných aktivit je v centru obce podpořen plochami smíšenými obytnými – centrálními včetně navržené plochy pro dům s pečovatelskou službou (CO01). Rozvoj vybavenosti, služeb, drobných podnikatelských a řemeslných aktivit je v centru obce podpořen vymezením ploch smíšených obytných – centrálních.~~

Na Grabštejně se navrhují plochy přestavby pro občanské vybavení – komerční zejména pro podporu cestovního ruchu na místě bývalého zemědělského areálu Grabštejn. Dále plocha občanského vybavení – komerční v dolní části sídla Grabštejn.

C.1.4 ROZVOJ EKONOMICKÝCH AKTIVIT

Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické, plochy výroby a skladování – obytné farmy i plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné jsou územně stabilizovány a nenavrhují se rozvoj těchto aktivit nad jejich rámec. Taktéž plochy výroby a skladování – skládky jsou zachovány v rámci stávajících ploch vyjma ploch již rekultivovaných.

Drobná řemeslná výroba, služby a další podnikatelské aktivity sloužící pro obsluhu zdejších obyvatel je možné umisťovat zejména na plochách smíšených – centrálních. V rámci ploch bydlení – venkovské se připouští drobné samozásobitelské hospodaření na přilehlých pozemcích.

Ekonomické aktivity zaměřené na cestovní ruch a rekreaci viz kapitola C.1.5.

C.1.5 ROZVOJ CESTOVNÍHO RUCHU, REKREACE A SPORTU

Aktivity v oblasti cestovního ruchu, sportu a rekreace mají v obci Chotyně dlouhou tradici a to především díky příjemnému prostředí, okolní přírodě a hlavnímu magnetu cestovního ruchu – hradu Grabštejn. Stávající plochy, které slouží pro cestovní ruch a sport se zachovávají. Navrhují se využití části nefungujícího zemědělského areálu Grabštejn pro vybavenost podporující cestovní ruch. Je navržena plocha pro zvýšení parkovacích kapacit pro hrad Grabštejn. Navrhují se nové rozvojové plochy pro občanské vybavení – tělovýchova a sport (zastavitelné i nezastavitelné) pro rozšíření zázemí místního golfového klubu a pro zřízení sportovní střešnice a čtyřkolkové dráhy.

Ubytovací kapacity mohou vznikat na plochách občanského vybavení – komerční, plochách smíšených obytných – centrálních a plochách bydlení – individuální venkovské.

Stávající sokolovna včetně okolních sportovních ploch zůstává zachována.

Pro možnost denní rekreace především místních obyvatel lze využít plochy veřejných prostranství – zeleň jak v centru sídla Chotyně, tak na Grabštejně. Drobná hřiště a odpočinkové plochy pro denní rekreaci místních obyvatel mohou vznikat i v rámci ploch bydlení – individuální venkovské i městské.

C.1.6 ROZVOJ SYSTÉMU SÍDELNÍ A KRAJINNÉ ZELENĚ

V řešeném území se vymezují plochy, linie a prvky nelesní zeleně, které naplňují předměty zájmu ochrany přírody a krajiny v kategorii dřevina rostoucí mimo les (dle zákona č. 114/92 Sb.), a které jsou součástí vymezených ploch zastavitelných i nezastavitelných (veřejných prostranství – zeleň, ploch smíšených nezastavěného území, ploch zemědělských i ploch vodních a vodohospodářských).

C.1.6.1 SÍDELNÍ (URBANIZOVANÁ) ZELEŇ

Prvky vzrostlé zeleně této kategorie budou důsledně chráněny, v případě odůvodněné likvidace je nutné přijímat náhradní opatření formou nových výsadeb.

Zakládání této kategorie zeleně je realizováno zejména v případě jednotlivých návrhových lokalit tvořících vymezené funkční plochy (jako jejich doplněk) v urbanizovaném prostředí – v navrhovaných plochách zastavitelných, kde je pro jejich zakládání ponechán dostatečný prostor, a kdy bude založená zeleň jejich nedílnou součástí.

Vymezuje se území Zámeckého parku Grabštejn, navržené k registraci VKP (k.ú. Grabštejn, části p.č. 34/1, 34/2, 34/3 a 284/2).

C.1.6.2 VZROSTLÁ KRAJINNÁ NELESNÍ ZELEŇ

Plochy nárostů dřevin

Tyto struktury budou zachovávány a chráněny, v případě aktuální nutnosti i realizovány odborně stanovené pěstební opatření.

Vymezuje se lokalita „remízek“, navržená k registraci do VKP (k.ú. Grabštejn, p.č. 173/2).

Vymezují se vytipované plochy homogenní vzrostlé či cíleně založené zeleně k začlenění do kategorie lesní pozemek – řešeno v rámci vymezených ploch lesních formou záborů (lokality GL01, GL02, GL03, GL04, CL05, CL06, CL07 a CL08) o souhrnné výměře 155 914 m². Realizace návrhu je podmíněna souhlasem orgánů státní správy lesů a ochrany přírody a krajiny, a vlastníka dotčených pozemků.

Významné solitéry, jejich skupiny

Prvky této kategorie vzrostlé nelesní zeleně budou respektovány a chráněny.

Vymezuje se vzrůstově dominantní prvek nelesní zeleně navržený k registraci v kategorii významný krajinný prvek (solitéra TPČ v k.ú. Grabštejn na p.č. 276/3).

Liniová zeleň – aleje a stromořadí

Budou založeny dřevinné doprovody podél budoucích silničních komunikací (navrhované plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejných prostranství – komunikace), kde je v návrzích pro realizaci ponechán dostatečný prostor.

C.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

K.Ú. GRABŠTEJN

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
GB01	Grabštejn	10 348	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
GB04	Grabštejn	3 689	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
GS01	Grabštejn	71 960	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
GS02	Grabštejn	5 515	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
GS03	Grabštejn	2 170	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
GM03	Grabštejn	2 596	plochy občanského vybavení – komerční (OK)
GD01	Grabštejn	6 237	plochy dopravní infrastruktury – vybavení (DV)
GK01	Grabštejn	6 071	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
GK02	Grabštejn	1 379	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
GK03	Grabštejn	847	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
GK08	Grabštejn	4 811	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)

K.Ú. CHOTYNĚ

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
CB08	Chotyně	17 763	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB11	Chotyně	11 525 2 512	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB13	Chotyně	17 070 10 603	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB14	Chotyně	10 097	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB17	Chotyně	2 703	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB26	Chotyně	1 041	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB29	Chotyně	20 799	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB05	Chotyně	4 742	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB06	Chotyně	1 989	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB18	Chotyně	8 179	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB19	Chotyně	4 708	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB20	Chotyně	4 513	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB21	Chotyně	6 546	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB22	Chotyně	1 983	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB23	Chotyně	18 199	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB27	Chotyně	2 066	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB28	Chotyně	7 566	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CT01	Chotyně	3 914	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ)
CT02	Chotyně	8 257	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ)
CK04	Chotyně	2 874	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
CK05	Chotyně	2 758	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
CK06	Chotyně	7 347	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
CK07	Chotyně	6 038	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
CG04	Chotyně	4 072	plochy smíšené obytné—centrální (SC)
CB30	Chotyně	1 335	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
CB31	Chotyně	1 102	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB32	Chotyně	5 676	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB35	Chotyně	1 660	plochy bydlení – individuální městské (BM)

C.3 PLOCHY PŘESTAVBY

K.Ú. GRABŠTEJN

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
GB02	Grabštejn	38 489	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
GM01	Grabštejn	3 852	plochy občanského vybavení – komerční (OK)
GM02	Grabštejn	14 853	plochy občanského vybavení – komerční (OK)

K.Ú. CHOTYNĚ

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
CB10	Chotyně	15 062	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB15	Chotyně	6 344 1 375	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB24	Chotyně	16 746 10 724	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB33	Chotyně	4 534	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB34	Chotyně	2 266	plochy bydlení – individuální městské (BM)
CB36	Chotyně	1 182	plochy bydlení – individuální městské (BM)

C.4 NEZASTAVITELNÉ PLOCHY

K.Ú. GRABŠTEJN

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
GX01	Grabštejn	6 120	plochy zemědělské (Z)
GX02	Grabštejn	1 362	plochy zemědělské (Z)
GX03	Grabštejn	1 152	plochy zemědělské (Z)
GX04	Grabštejn	2 467	plochy zemědělské (Z)
GL01	Grabštejn	62 342	plochy lesní (L)
GL02	Grabštejn	1 730	plochy lesní (L)
GL03	Grabštejn	36 207	plochy lesní (L)
GL04	Grabštejn	3 258	plochy lesní (L)
GL09	Grabštejn	43 563	plochy přírodní – lesní (PL)
GU01	Grabštejn	13 183	plochy smíšené nezastavěného území (S)

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
GU02	Grabštejn	841	plochy smíšené nezastavěného území (S)

K.Ú. CHOTYNĚ

číslo	katastrální území	výměra [m ²]	navržené využití
CT03	Chotyně	17 698	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN)
CZ03	Chotyně	2 384	plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)
GZ04	Chotyně	24 149	plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)
CL05	Chotyně	32 969	plochy lesní (L)
CL06	Chotyně	3 163	plochy lesní (L)
CL07	Chotyně	12 073	plochy lesní (L)
CL08	Chotyně	4 173	plochy lesní (L)
CU03	Chotyně	104 223	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU04	Chotyně	1 010	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU05	Chotyně	637	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU06	Chotyně	5 444	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU07	Chotyně	1 486	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU08	Chotyně	2 986	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU09	Chotyně	2 608	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU10	Chotyně	5 217	plochy smíšené nezastavěného území (S)
CU11	Chotyně	220	plochy smíšené nezastavěného území (S)

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D.1.1 ZÁKLADNÍ SILNIČNÍ SÍŤ

Silnice I/35

Navrhuje se:

- ~~kategorie silnice S 11,5/80 v návrhu, definitivní návrhová kategorie (územní rezerva) S 24,5/80~~
- ~~přeložka trasy severně od zastavěného území obce~~
- ~~mimoúrovňové vykřížení s přeřazenou silnicí I/35 do silnic II. třídy ve vazbě na řešené území (katastr obce Václavice)~~
- ~~mimoúrovňové vykřížení s přístupovou komunikací do areálu pískovny~~
- ~~úrovňová křižovatka se silnicí III/2716 (napojení Hrádku nad Nisou)~~
- ~~vyřazení stávající trasy silnice ze sítě silnic I. třídy~~
- kategorie silnice S 11,5/80; definitivní kategorie (územní rezerva) S 24,5/80

Přeřazená silnice I/35 do silnic II. třídy

Navrhuje se:

- ~~kategorie silnice S 7,5/60~~
- ~~úprava směrových parametrů – zastavitelná plocha GS03~~
- ~~zařazení stávající trasy silnice I/35 do sítě krajských silnic II. třídy~~

Silnice III/XXXX

Navrhuje se:

- kategorie silnice S 7,5/60
- odstraňování komunikačních závad v šířkových a směrových úpravách do návrhové kategorie

Silnice III/2711

Navrhuje se:

- kategorie silnice S 7,5/50
- ~~lokální úprava trasy v křižovatce se silnicí III/2715 (autobusové zálivy, pěší vazby)~~
- lokální úprava trasy v křižovatce se silnicí III/2713 (autobusové zálivy, pěší vazby)
- odstraňování komunikačních závad v šířkových a směrových úpravách do návrhové kategorie

Silnice III/2713

Navrhuje se:

- kategorie silnice S 7,5/50
- ~~přeřazení úseku Grabštejn (stávající křižovatka se silnicí I/35) – Václavice (navrhovaná MÚK) do silnic II. třídy~~
- ~~změna a prodloužení trasy z Grabštejna (stávající křižovatka se silnicí I/35) na Hrádek nad Nisou v současné trase silnice I/35~~
- úprava směrových parametrů – zastavitelná plocha GS03
- rozšíření silničního podjezdu pod železniční tratí pro zajištění bezpečného průchodu pěších
- odstraňování komunikačních závad v šířkových a směrových úpravách do návrhové kategorie

Silnice III/2715

Navrhuje se:

- ~~kategorie silnice S 6,5/50~~
- ~~lokální úprava trasy v křižovatce se silnicí III/2711 (autobusové zálivy, pěší vazby)~~
- ~~vyřazení úseku Chotyně – Hrádek nad Nisou ze sítě silnic III. třídy (přeřazení do místních obslužných komunikací).~~
- ~~odstraňování komunikačních závad v šířkových a směrových úpravách do návrhové kategorie~~

Silnice III/2716

Navrhuje se:

- kategorie silnice S 7,5/60

D.1.2 MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Navrhuje se:

- objekt podjezdu pod trasou silnice I/35 na přístupové komunikaci do areálu pískovny, kategorie komunikace MO2k -/8/50
- přeřazení úseku silnice III/2715 Chotyně – Hrádek nad Nisou do místních komunikací, kategorie MO2k -/5,5/30
- propojovací komunikace k hradu Grabštejn, kategorie MO2k -/5,5/30, zastavitelná plocha GK03
- přístupová komunikace do obytné zóny za hřbitovem, kategorie MO2k 10/6,5/40, zastavitelná plocha CK04
- přístupová komunikace k plochám ČD a areálu fy Lersen CZ, kategorie MO2k 10/7/50

- přístupová komunikace do obytné zóny za areálem fy Final 5P, kategorie komunikace MO2k 10/6,5/30, zastavitelná plocha CK06
- přístupová komunikace k areálu fy String s.r.o., kategorie komunikace MO2k -/6,5/30
- další místní komunikace pro obsluhu návrhových ploch
- odstraňování komunikačních závad v šířkových a směrových úpravách do návrhových kategorií

D.1.3 AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

Navrhuje se:

- ~~v rámci celkové úpravy křižovatky silnic III/2711 x III/2715 řešit situování zastávek BUS~~
- v rámci celkové úpravy křižovatky silnic III/2711 x III/2713 řešit situování zastávek BUS
- v prostoru autobusových zastávek rozšířit vozovku o zálivy
- zvyšovat bezpečnost pěších na přístupech k autobusovým zastávkám
- rozvíjet autobusovou dopravu v dotačních vztazích a podmínkách mezi Krajským úřadem, Obecním úřadem a provozovatelem

D.1.4 DOPRAVA V KLIDU

Navrhuje se:

- rozšíření a změna uspořádání odstavných ploch v prostoru nástupu k hradu Grabštejn
- rozšíření a změna uspořádání odstavných ploch u areálu Golf klubu
- zvýšení kapacity a technických parametrů odstavných ploch v centru obce

D.1.5 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Celostátní železniční dráha 089 Liberec – Žitava – Rybníště

Navrhuje se:

- rozšíření silničního podjezdu pod železniční tratí pro zajištění bezpečného průchodu pěších
- koridor mezinárodního významu – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace (označen D 14)

D.1.6 PĚŠÍ, TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY

Navrhuje se:

- využití účelové komunikace od hradu Grabštejn ve směru na Hrádek nad Nisou pro vybudování cyklotrasy
- stavebně-technickými úpravami zvýšit bezpečnost cyklistů na úseku v souběhu s trasou silnice II/635 na Václavice
- přeložení cyklotrasy č. 14 na pravý břeh Lužické Nisy mimo stávající trasu silnice III/2711
- zlepšovat zázemí pro turisty a cykloturisty
- lokálními stavebními a technickými opatřeními zvyšovat bezpečnost pěších

D.1.7 HLUK Z DOPRAVY

Navrhuje se:

- dopravně-organizačními a technickými opatřeními snižovat nepříznivé dopady

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Pro uložení veškerých sítí technické infrastruktury lze využít následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy veřejných prostranství – komunikace,
- plochy dopravní infrastruktury – silniční,
- plochy veřejných prostranství – zeleň.

A to i v případě, že nejsou tyto sítě obsaženy v územním plánu.

D.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

D.2.1.1 VODNÍ NÁDRŽE

Stávající vodní nádrže jsou zachovány převážně v rámci ploch s rozdílným způsobem využití vodních a vodohospodářských.

Nové vodní nádrže se nenavrhují.

D.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

ZDROJE VODY

Zdroje vody jsou pro současný stav a pro budoucí navržený rozvoj obce dostatečné. Nenavrhují se nové zdroje vody.

AKUMULACE PITNÉ VODY – VODOJEMY

Současný stav akumulace pitné vody je dostatečný pro současný stav a pro navržený rozvoj obce Chotyně včetně sídla Grabštejn. Vodojemy se nenavrhují.

VODOVODNÍ SÍŤ

Navržené plochy v lokalitách, kde je dostupná stávající vodovodní síť, budou zásobovány jejím prostřednictvím. Navrhují se nové úseky vodovodní sítě, které budou zásobovat navržené zastavitelné plochy. Tyto nové úseky vodovodního potrubí budou napojeny na stávající vodovodní síť.

D.2.1.2 KANALIZACE

KANALIZAČNÍ SYSTÉM

Navrhuje se odkanalizování obce Chotyně vybudováním oddílné splaškové kanalizace, která bude zachytávat splaškové odpadní vody a neškodně je odvádět na stávající ČOV v Hrádku nad Nisou.

Návrh představuje společné odkanalizování obou katastrálních území s tím, že sídlo Grabštejn může být v rámci I. etapy odkanalizováno žumpovým hospodářstvím s odvozem kalů na ČOV Hrádek nad Nisou nebo pomocí septiků, biofiltrů a do recipientu, nebo do vsakovacího prvku (studna, drenáž).

Vzhledem ke konfiguraci terénu, je navržena doprava splaškových odpadních vod na ČOV Hrádek nad Nisou kombinací gravitačních stok a tlakové kanalizace přes několik čerpacích stanic. Po geodetickém zaměření celé zájmové oblasti je možná revize počtu čerpacích stanic.

Navrhují se nové kanalizační řady pro odkanalizování navržených zastavitelných ploch.

ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

Splaškové odpadní vody z obce Chotyně se navrhuje odkanalizovat na stávající ČOV Hrádek nad Nisou.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Pro odvedení povrchových dešťových odpadních vod z komunikací a manipulačních ploch z dotčeného území budou sloužit stávající stoky jako doposud s tím, že splaškové vody ze stávající kanalizace budou převedeny do nové splaškové kanalizace. U zástavby, která je napojena na současnou kanalizaci jednotné soustavy se způsob odvedení dešťových vod nebude

měnit.

D.2.2 ENERGETIKA A SPOJE

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Chotyně včetně sídla Grabštejn je požadavek na navýšení odběru plynu 2300 kW. Plynofikovány budou lokality blízko stávajícím rozvodům STL. Rozšíření páteřní sítě STL je navrženo v místních komunikacích.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Z hlediska zásobování elektrickou energií dojde k navýšení stávajícího příkonu o 900 kW.

Popis požadavků a navržené úpravy:

- ~~pro lokality GB13, GB14, GB15, GO01 je navržena trafostanice TN2,~~
- pro lokality GB01, GB02, GM01, GM02, GD01 je navržena trafostanice TN3,
- ostatní lokality připojit z rozvodů NN po jejich případném posílení a po případném navýšení výkonu stávajících trafostanic v souladu s Energetickým zákonem,
- ~~v místě křížení vedení 110 kV a 35 kV se silnicí I/35 dojde k úpravě vedení, trasa zůstane stávající s minimální odchylkou,~~
- přívod 22 kV ke stávající trafostanici T 680 přeložit do kabelu v souběhu s komunikací,
- přívod 22 kV ke stávající trafostanici T 771 přeložit v souběhu s komunikací,
- trafostanici T 784 přemístit o cca 5 m z důvodu stavby komunikace.

TELEKOMUNIKACE

Telekomunikační nebo spojové sítě se nenavrhují.

D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.3.1 PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Budou zachovány stávající plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití):

- obecní úřad a knihovna
- hasičská zbrojnice
- základní škola
- mateřská škola
- sokolovna a okolní sportoviště
- golfový areál
- motokrosový areál
- dům s pečovatelskou službou

D.3.2 ŠKOLSTVÍ

Mateřská škola i základní škola fungují na stabilizovaných plochách občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) a plochách smíšených obytných – centrálních (SC). Rozvoj školských zařízení se v obci nenavrhuje. Případný rozvoj školských zařízení je možný realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D.3.3 ZDRAVOTNICTVÍ

V obci se nevyskytují zdravotnická zařízení. Rozvoj zdravotnických zařízení je možný realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D.3.4 SOCIÁLNÍ PÉČE

~~Na území obce se navrhuje plocha smíšená obytná – centrální (SC) pro dům s pečovatelskou službou (GO01).~~ Na území obce funguje dům s pečovatelskou službou v rámci stabilizovaných ploch smíšených obytných – centrálních. Případný rozvoj zařízení sociální péče je možný realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D.3.5 KULTURA

Knihovna v obci funguje na stabilizované ploše smíšené obytné – centrální (SC). Rozvoj kulturních zařízení se v obci nenavrhuje. Případný rozvoj kulturních zařízení je možný realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D.3.6 SPRÁVA

Obecní úřad Chotyně funguje na stabilizované ploše smíšené obytné – centrální (SC). Další případný rozvoj správních zařízení je možný realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D.3.7 SPORT, REKREACE A CESTOVNÍ RUCH

Sokolovna v obci funguje na stabilizované ploše občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ) a to včetně okolních exteriérových sportovišť. Na území obce fungují i další jednoúčelová sportovní zařízení, která jsou stabilizována převážně na plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN) – golfový areál a motokrosová dráha.

Navrhuje se plocha pro rozšíření zázemí golfového areálu (CT01), plocha pro zřízení sportovní střešnice (CT02) a plocha pro zřízení čtyřkolkové dráhy (CT03).

Pro možnost rozšíření služeb v oblasti cestovního ruchu a zlepšení zázemí převážně pro návštěvníky obce a hradu Grabštejn jsou navrženy dvě plochy přestavby GM01 a GM02, na kterých stojí chátrající historické objekty zemědělského statku. K tomuto účelu se navrhuje využít stávajících památkově chráněných objektů.

Drobné plochy pro sportovně rekreační aktivity jsou stabilizovány v rámci ploch veřejných prostranství – komunikace (PK), ploch veřejných prostranství – zeleň (PZ), ploch bydlení – hromadné (BH), ploch bydlení – individuální městské (BM) a ploch bydlení – individuální venkovské (BV).

Další případný rozvoj sportovních a rekreačních zařízení je možný realizovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na plochách:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)

D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou v obci stabilizovaná na plochách:

- plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
- plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Navrhují se veřejná prostranství na těchto návrhových plochách:

- plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
- plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)

Součástí veřejných prostranství jsou i části veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení i jiných staveb.

Případně je možné další veřejná prostranství zřizovat v rámci těchto ploch:

- plochy bydlení – hromadné (BH)
- plochy bydlení – venkovské (BV)
- plochy rekreace – hromadné (RH)
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční (OK)
- plochy smíšené obytné – centrální (SC)
- plochy dopravní infrastruktury – vybavení (DV)

D.5 CIVILNÍ OCHRANA

D.5.1 OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Není nutná ochrana řešeného území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

D.5.2 ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Charakter stávající výroby a skladů a zařízení jiného určení nevyvolává potřebu stanovení havarijních zón ani stanovení míst pro vyvezení nebezpečných látek mimo zastavěná nebo zastavitelná území obce.

Potenciální nebezpečí na území obce:

- povodeň na Lužické Nise, Václavickém a Melioračním potoce,
- havarijní znečištění vod,
- skládka (únik nebezpečných látek, samovznícení a zahoření),
- havárie v silniční a železniční dopravě s možností úniku nebezpečných látek,
- požáry a výbuchy (plynovody a zásobníky plynů, benzín, hořlaviny),
- pády střech, zejména u zařízení, kde se shromažďuje větší počet osob,
- sněhové kalamity.

D.5.3 UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Nové stálé úkryty CO se nenavrhují.

D.5.4 EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

V případě naléhavé potřeby lze ke krátkodobé evakuaci osob postižených mimořádnou událostí využít objekty, které jsou ve správě obce:

- mateřská škola,
- základní škola,
- sokolovna,
- obecní úřad.

Zdravotní zabezpečení může zajistit praktický lékař z Hrádku nad Nisou. Pohotovostní služba v obci není. Záchranou službu zajišťuje nemocnice v Liberci.

D.5.5 SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOCI

Sklady CO se nenavrhují, humanitární základna se nenavrhuje.

Výdejní sklad v obci bude určen podle potřeby v některém z obecních objektů.

D.5.6 VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÁ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ OBCE

Nepřipouští se jakákoliv průmyslová nebo zemědělská činnost ohrožující životní prostředí.

Nenavrhuje se vyvázení nebezpečných látek mimo území obce.

D.5.7 ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE, VZNIKLÝCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Navrhuje se zachovat tyto zdroje požární vody:

- hydrantová síť veřejných vodovodů,
- Lužická Nisa a Václavický potok s možnými místy odběru pro těžkou požární techniku,
- vodní nádrže a rybníky.

D.5.8 OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

Na území obce se nevyskytují ani nejsou navrženy sklady ohrožujících nebezpečných látek.

D.5.9 NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou (15 l/os.den) se navrhuje řešit jejím dovozem z vodního zdroje Machnín.

Pro nouzové zásobování budou využívány i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to i v omezené kapacitě.

Zásobování užitkovou vodou bude řešeno podle havarijní situace – odběrem z individuálních zdrojů, odběrem z vodotečí, příp. dodávkou užitkové vody vodovodním rozvodem.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií je řešeno provozním řádem správce sítě.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 NÁVRH CELKOVÉ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Pro stanovení rámcových zásad využívání krajiny a ochrany krajinného rázu se vymezují „základní krajinné typy“ (dle metodiky MŽP „Typologie české krajiny – Löw a spol., s.r.o., Brno“) – z hlediska členění krajiny na základě syntézy jejího historického vývoje a dle diferenciací vlastností přírodních, socioekonomických a kulturních, s výsledkem stanovení jejich hodnoty, resp. vzácnosti či jedinečnosti je krajina řešeného území tvořena tzv. „běžnými“ **krajinnými typy**:

- **3Z2**: vrcholně středověká sídelní krajina Hercynica, **krajina zemědělská**, krajina vrchovin Hercynica,
- **5M2**: pozdně středověká krajina Hercynica, **lesozemědělská krajina**, krajina vrchoviny Hercynica.

Ochrana krajinného rázu spočívá v uchování veškerých kladných krajinářských hodnot a prostorových vztahů – obecně neumísťovat rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty v místních pohledově výraznějších horizontech, hřbetech a vrších, v lesních porostech v místech pohledových horizontů uvážlivé zasahování obnovnými prvky.

E.2 NÁVRH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A ZMĚNY PLOCH KRAJINY

E.2.1 RÁMCOVÉ ZÁSADY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU DLE JEDNOTEK KRAJINNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Z hlediska využívání krajiny a pro stanovení obecných zásad a podmínek jejího využívání jsou stanoveny rámcové zásady odstupňované ochrany krajinného rázu diferencované dle vymezených základních „krajinných typů“:

Typ krajiny zemědělské:

činnosti přípustné	činnosti podmíněčně přípustné	činnosti nepřípustné
<p>Využívání půdního fondu za dodržování podmínek udržitelného rozvoje:</p> <ul style="list-style-type: none"> činnosti využívající půdní fond v harmonii s ostatními funkcemi (zemědělská činnost je zde nadřazená ostatním způsobům využívání půdního fondu) – pro činnost jsou limitující podmínky ochrany ZPF, v urbanizovaných částech v souladu s ÚP s ohledem na ostatní limitující skutečnosti vyplývající ze zákonných ustanovení, vhodné a účelné rozčleňování nadměrných a sčelených zemědělských pozemků, vytváření remízů a doprovodných linií podél silnic a účelových cest, obnova historické cestní sítě včetně zakládání dřevinných doprovodů. 	<ul style="list-style-type: none"> dočasná účelová urbanizace vedoucí k zajištění určujících funkcí, zejména zemědělské činnosti (včetně vodního hospodářství), v urbanizovaných částech činnosti v souladu s ÚP s ohledem na ostatní limitující skutečnosti vyplývající ze zákonných ustanovení 	<p>činnosti vedoucí k výraznému omezení určujících funkcí a krajinných hodnot a narušující podmínky udržitelného rozvoje, nekoncepční a nekoordinované zásahy do krajinné nelesní zeleně, urbanizace v rozporu s oborovými a legislativními předpisy</p>

<p>rámcové zásady ochrany krajinného rázu:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ochrana zemědělských pozemků před novou zástavbou, tuto situovat přednostně do zastavěných a zastavitelných částí obcí, ochrana významných prvků vzrostlé nelesní zeleně v obci i ve volné krajině, údržba volné krajiny tradičními i netradičními formami využívání, respektování urbanistické struktury sídel tvořících zemědělskou krajinu
--	---

Typ krajiny lesozemědělské:

činnosti přípustné	činnosti podmíněčně přípustné	činnosti nepřípustné
<p>Využívání půdního fondu za dodržování podmínek udržitelného rozvoje:</p> <ul style="list-style-type: none"> činnosti využívající půdní fond v harmonii s ostatními funkcemi, případně vědecké a výchovné aktivity přírodní, zemědělské, lesní a vodní hospodaření, rekreace a cestovní ruch pro činnosti jsou limitující podmínky ochrany přírody a krajiny stanovené orgánem ochrany přírody a krajiny, v urbanizovaných částech v souladu s ÚP s ohledem na ostatní limitující skutečnosti vyplývající ze zákonných ustanovení 	<ul style="list-style-type: none"> účelová urbanizace vedoucí k zajištění určujících funkcí, zejména zemědělské a lesnické činnosti (vč. vodního hospodářství), v urbanizovaných částech činnosti v souladu s ÚP s ohledem na ostatní limitující skutečnosti vyplývající ze zákonných ustanovení 	<p>činnosti vedoucí k výraznému omezení určujících funkcí a krajinných hodnot a narušující podmínky udržitelného rozvoje, nekoncepční a nekoordinované zásahy do krajinné nelesní zeleně, urbanizace v rozporu s oborovými a legislativními předpisy</p>

<p>rámcové zásady ochrany krajinného rázu:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ochrana zemědělských a lesních pozemků (m.j. VKP ze zákona) před novou zástavbou, ochrana významných prvků vzrostlé nelesní zeleně v obci i ve volné krajině, údržba volné krajiny tradičními i netradičními formami využívání, respektování urbanistické struktury sídel tvořících lesozemědělskou krajinu
--	---

E.2.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je nutná pro zajištění přímého komunikačního propojení sídel v krajině, pro zajištění hospodárného využívání a údržby dílčích částí krajiny, ale i pro zachování vztahu obyvatel ke krajinnému prostředí bez ohledu na vlastnické vztahy. Prostupnost krajiny (včetně prostupnosti optické) je kompromisem mezi zájmy vlastníků pozemků (danými jejich podnikatelskými záměry a používanými technologiemi), zájmy veřejnosti a státu, a podmínkami ochrany přírody a krajiny.

Běžná rekreační i mezisídelní prostupnost krajiny bude zajištěna cestní sítí v krajině tvořenou plochami veřejných prostranství (komunikací) vedených pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami silniční dopravní infrastruktury.

Praktická činnost zemědělského a lesnického hospodaření se odehrává diferencovanými způsoby

na příslušných druzích pozemků, kdy pro technologickou přístupnost slouží soustava účelových komunikací. Při běžném hospodaření (zemědělském i lesnickém) je nutné dodržovat určité zásady nutné pro zajištění práv volného pohybu návštěvníků krajiny:

- prostupnost krajiny zajistit volnou průchodností cestní sítě (v případě nutnosti jakéhokoliv oplocování uceleného území je nutné tyto cesty z oplocení vyčlenit, či prostupnost zajistit technickými prvky),
- nepovolovat žádné stavby či záměry, které by vedly k narušení či zneprůchodnění soustavy účelových cest (v krajním případě rušené cesty překládat).

Přístupnost a prostupnost území v zájmech obecné ochrany přírody a krajiny:

Pro zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny je nutné dodržování ochranného režimu jednotlivých lokalit, kdy prostupnost krajiny, resp. volný pohyb návštěvníků, bude v řešeném území omezena zájmy obecné ochrany přírody následujícím způsobem:

- v případě VKP „ze zákona“ je prostupnost omezena oborovými legislativními předpisy vztahenými k základnímu druhu pozemku (lesní zákon, vodní zákon, zákon o myslivosti, ...),
- v případě lokalit s realizovaným návrhem na registraci VKP je jejich přístupnost a prostupnost rovněž omezena výše uvedenými předpisy,
- návštěvnost lokalit případného výskytu zvláště chráněných druhů nebude dotčena za dodržení legislativních podmínek zákona č. 114/92 Sb., existence chráněných druhů je určitým omezením pro způsoby a intenzitu využívání těchto pozemků.

Zabezpečování veřejných a ostatních zájmů v krajině:

V podmínkách řešeného území jsou jimi zejména záměry veřejně prospěšných staveb a opatření s přímým vlivem na změny způsobů využívání pozemků a na krajinný ráz (vyhodnocení způsobů dotčení a eliminace případných negativních vlivů je předmětem odborných dokumentací a posouzení).

E.2.3 NÁVRHY

Bude realizováno založení doprovodné zeleně podél navrhovaných silničních komunikací (návrhové lokality ploch veřejných prostranství – komunikace a ploch dopravní infrastruktury – silniční).

Bude založena ochranná zeleň s hygienickou funkcí při obvodech výrobních, zemědělských a skladových areálů, kdy tyto struktury jsou součástí vymezených ploch výroby a skladování – průmyslové a řemeslné, ploch výroby a skladování – zemědělské a lesnické, ploch výroby a skladování – skládky.

Bude chráněn krajinný ráz v pohledově exponovaných prostorech (svažitých terénech lesních porostů) uvážlivým zasahováním obnovnými prvky, a neumisťováním prvků, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití těchto pohledově prostorů zejména ve směru od obce a silničních komunikací.

Budou chráněny nivy vodotečí a příbřežní společenstva, členitost lesních okrajů a nelesní enklávy v okrajích lesních komplexů.

E.3 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezuje se územní systém ekologické stability (ÚSES, systém) tvořený:

- biocentrem 496 místního biogeografického významu, vloženého v trase RK638
- biocentrem 497 místního významu, vloženého v trase RK638
- biocentrem 1210 místního biogeografického významu (v ř.ú. část), v systému místního významu
- biocentrem 1217 místního významu, v systému místního významu

- biocentrem 1361 místního významu, v systému místního významu
- biokoridorem 495/496 (RK638 – v ř.ú. část) regionálního významu
- biokoridorem 497/1361 místního významu
- biokoridorem 1210/1217 místního významu
- biokoridorem 1217/1361 místního významu

Pozn.: územní vymezenost jednotlivých prvků systému je provedena jejich upřesněním dle stavu katastru nemovitostí a jednotek prostorového rozdělení lesa dle platných LHP/LHO.

V rámci veřejně prospěšných opatření budou realizována navržená opatření – dotvoření nefunkčních částí prvků:

- biokoridor 495/496: zatravnění orné půdy v prostoru pod a poblíž elektrovedu (návrhová lokalita GU01),
- biocentrum 496: zalesnění nevyužívaného pozemku (lokalita GL09),
- biokoridor 1210/1217: zatravnění úseků na intenzivně využívané orné půdě (lokality CU07, CU08 a CU09),
- biokoridor 1217/1218: zatravnění úseku intenzivně využívané orné půdy, rovněž jako protierozní opatření (lokalita CU06),
- biokoridor 1217/1361: zatravnění úseků intenzivně využívané orné půdy (lokality CU04 a CU05).

V obnovovaných LHP/LHO bude provedena změna kategorizace lesů tvořících vymezená biocentra, tj. zařazením do příslušné subkategorie lesů zvláštního určení (vč. překryvů ostatních kategorií a subkategorií) – lesy tvořící biocentra nebo jejich části: 496, 497, 1210, 1217, 1218 a 1361.

Pro udržení a navýšení ekologické stability prvků ÚSES na lesních pozemcích budou důsledně dodržovány obnovné cíle. Výchovou porostů budou podporovány druhy přirozené dřevinné skladby.

Skladebné prvky ÚSES budou náležitě využívány dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F1 ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1.1 ZASTAVITELNOST ÚZEMÍ

Správní území obce Chotyně je rozděleno dle zastavitelnosti na:

- **Zastavěné plochy**, které jsou již zastavěny a umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- **Zastavitelné plochy**, které dosud zastavěny nejsou a umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- **Plochy přestavby**, které jsou již zastavěny, jsou navrženy ke změně využití a umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- **Nezastavěné plochy**, které dosud nejsou zastavěny a neumožňují zastavění s výjimkami dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- **Nezastavitelné plochy**, které neumožňují zastavění s výjimkami dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné, zastavitelné a přestavby:

- Plochy bydlení – hromadné (BH)

- Plochy bydlení – individuální městské (BM)
- Plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
- Plochy rekreace – individuální (RI)
- Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- Plochy občanského vybavení – komerční (OK)
- Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ)
- Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)
- Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
- Plochy smíšené obytné – centrální (SC)
- Plochy dopravní infrastruktury – drážní (DD)
- Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
- Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (DV)
- Plochy technické infrastruktury (TI)
- Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)
- Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VL)
- Plochy výroby a skladování – skládky (VS)
- Plochy těžby nerostů (TN)
- Plochy specifické – vojenské (SV)

Plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné a nezastavitelné:

- Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN)
- Plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)
- Plochy vodní a vodohospodářské (V)
- Plochy zemědělské (Z)
- Plochy lesní (L)
- Plochy přírodní – lesní (PL)
- Plochy přírodní – nelesní (PN)
- Plochy smíšené nezastavěného území (S)

F.1.2 ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PLOCH

Správní území obce Chotyně je rozděleno dle časového rozlišení ploch na:

- **Stav** – stabilizované plochy zastavěné i nezastavěné, na kterých bude zachován stávající způsob využití, změny na těchto plochách jsou možné jen v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- **Návrh** – plochy, jejichž způsob využití je navržen ke změně dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- **Územní rezerva** – plocha, jejíž způsob využití se řídí vymezenými plochami typu stav a návrh, přičemž na této ploše se nesmí připustit takové činnosti, v jejichž důsledku by byl omezen nebo ztížen budoucí způsob využití definovaný územní rezervou.

F.1.3 ZPŮSOB VYMEZENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Vymezení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je definováno následujícími kategoriemi činností:

- **Hlavní využití** – stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury definující charakter ploch, jejich povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **Přípustné využití** – stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury odpovídající charakteru ploch, jejich povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **Podmíněně přípustné využití** – stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury neodpovídající charakteru ploch, které však lze povolit, nevyvolají-li svým vnějším působením riziko narušení hlavního využití plochy, pro jejich povolení je kromě splnění

podmínek obecně závazných předpisů nutné splnit další podmínky stanovené stavebním úřadem z hlediska:

- významu stavby, činnosti, zařízení, úpravy nebo kultury v širším území,
- zátěže, kterou stavba, činnost, zařízení, úprava nebo kultura vyvolá na okolí svým provozem,
- charakteru, výšky a hustoty zástavby ve vztahu k ochraně krajinného rázu,
- kapacity a způsobu napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- **Nepřípustné využití** – stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury, které nesplňují podmínky ani pro hlavní využití, ani pro přípustné využití, ani pro podmíněně přípustné využití, tyto stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury nesmí být v dané ploše povoleny a pokud se na dané ploše již vyskytují, musí být podnikány kroky k jejich vymístění.

Stanovenému způsobu využití území musí odpovídat způsob užívání území, umístování činností a staveb, terénních úprav a kultur včetně jejich stavebních a funkčních změn. Přičemž musí být přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

F.1.4 OMEZENÍ ZMĚN

Stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury, které odpovídají z hlediska podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, na kterých jsou umístěny, kategorii nepřípustné využití, se musí při jakýchkoliv požadovaných zásazích změnit tak, aby odpovídaly kategorii hlavní využití nebo přípustné využití nebo podmíněně přípustné využití.

Stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury, které odpovídají z hlediska podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, na kterých jsou umístěny, kategorii podmíněně přípustné využití, se musí při jakýchkoliv požadovaných zásazích prověřit na splnění podmínek kategorie podmíněně přípustné využití a v případě nesplnění změnit tak, aby odpovídaly kategorii hlavní využití nebo přípustné využití nebo podmíněně přípustné využití při současném splnění podmínek kategorie podmíněně přípustné využití.

F.1.5 ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ

Stavby, činnosti, zařízení, úpravy a kultury uvedené v následujícím výčtu mohou tvořit nedílnou součást všech zastavěných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby bez ohledu na podmínky pro využití dané plochy s rozdílným způsobem využití:

- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodoteče),
- doprovodné sadovnické úpravy včetně drobných doplňkových staveb (bazény, altánky, přístřešky, lavičky, jezírka, fontány, dětská hřiště),
- obslužné a účelové komunikace motoristické, cyklistické a pěší sloužící pro obsluhu dané plochy,
- garáže, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro obsluhu dané plochy,
- objekty sítě a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu dané plochy,
- drobné stavby do 100 m³ místního významu sloužící pro zajištění správy a provozu ploch veřejných prostranství,
- drobné stavby do 100 m³ místního významu sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, točky apod.),
- drobné stavby do 100 m³ místního významu sloužící jako bezprostřední zázemí pro hlavní využití (veřejná WC, kůlny, krmítka apod.),
- stavby pro ubytování nebo trvalé bydlení správce staveb odpovídajících hlavnímu využití.

F.1.6 ZÁSADY A PODMÍNKY PRO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Z hlediska ochrany krajinného rázu je využití ploch s rozdílným způsobem využití omezeno zásadami a podmínkami stanovenými v kapitole E.2.

V prostorovém řešení nové zástavby na plochách změn bude zohledněn charakter, výška a objemové řešení okolní stávající zástavby a návaznosti na existující systémy veřejné infrastruktury, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se nepřipouští, pokud není v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu.

V následujících plochách s rozdílným způsobem využití je nepřipustné umísťovat výrobky plnicí funkci stavby pro trvalé či rekreační bydlení (tzv. mobilhausy):

- plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN),
- plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ),
- plochy vodní a vodohospodářské (V),
- plochy zemědělské (Z),
- plochy lesní (L),
- plochy přírodní – lesní (PL),
- plochy přírodní – nelesní (PN),
- plochy smíšené nezastavěného území (S).

F.1.7 OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH

Koridory dopravní infrastruktury

Vymezuje se koridor mezinárodního významu – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace (označen D 14), který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění železniční trati v rámci tohoto koridoru při dosažení požadovaných parametrů bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch, koridor je zakreslen v hlavním výkresu. Do vydání ÚR na umístění železniční trati ve vymezeném koridoru lze umísťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura. Po upřesnění umístění železniční trati v platném ÚR budou mít zbývající plochy v koridoru mimo plochu dopravní infrastruktury – drážní (DD) využití stanovené plochami s rozdílným způsobem využití.

F2 KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanoveným podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití musí odpovídat způsob jejich užívání a zejména účel umísťovaných činností a povolovaných staveb, případně jejich stavební a funkční změny. Nepřipustné jsou všechny činnosti, stavby a kultury, které nejsou v popisu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeny v kategorii hlavní využití, přípustné využití nebo podmíněně přípustné využití.

F2.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBY

Plochy bydlení – hromadné (BH)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky bytových domů určené pro kolektivní trvalé bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení provozovny občanského vybavení místního významu integrované v obytných domech
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky domovů důchodců a domů s pečovatelskou službou stavby a pozemky energeticky úsporných, alternativních ekologických bytových domů stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního významu (hřiště) pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky provozoven občanského vybavení a nerušící drobné výroby místního významu za podmínky prioritní obsluhy obyvatel dané plochy stavby a pozemky rodinných domů městského typu rozptýlené v kolektivní zástavbě stavby a pozemky pro rekreační bydlení ubytování stavby a pozemky pro odstavení vozidel bydlících obyvatel (hromadné garáže, parkoviště) stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> maximální počet nadzemních podlaží: 4 připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů rozsah provozoven občanské vybavenosti a služeb místního významu povolovaných v rámci obytného objektu nesmí překročit objem přizemí jednotlivé stavby a tato činnost nesmí obtěžovat obytnou funkci podmíněně přípustné samostatné objekty občanské vybavenosti a služeb místního významu jsou určeny výhradně bezprostřední obsluze hlavní obytné funkce, objemově nesmí převýšit jednotlivé obytné budovy odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícímu k pozemku stavby není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> nesmí být narušena kvalita prostředí a pohoda bydlení

Plochy bydlení – individuální městské (BM)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky rodinných domů městského typu určených pro individuální trvalé bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení provozovny občanského vybavení místního významu integrované v obytných domech
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky rodinných domů venkovského typu rozptýlené v městské zástavbě stavby a pozemky energeticky úsporných, alternativních ekologických rodinných domů stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního významu (hřiště) pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky rekreačního bydlení a ubytování v rodinných domech stavby a pozemky provozoven občanského vybavení, služeb, podnikatelských aktivit a nerušící drobné výroby místního významu stavby a pozemky chat a zahradních domků (pouze stávající, nikoliv nově budované) zařízení technického vybavení nadřazených systémů

Plochy bydlení – individuální městské (BM)	
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 2 + 1 podkroví ▪ nepřípouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ stavby přípustné a podmíněně přípustné nutno charakterem přizpůsobit okolním stavbám hlavního využití, které nesmí objemově převýšit ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury ▪ při umísťování staveb pro bydlení na plochách CB13, CB14 a plochách stávajícího stavu, které jsou potenciálně ohrožené hlukem, bude v rámci územních řízení nutné měření hluku prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušena kvalita prostředí a pohoda bydlení

Plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky rodinných domů venkovského typu určených pro individuální trvalé bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení ▪ hospodářské objekty, dvory a zahrady umožňující chov domácího zvířectva a samozásobitelskou zemědělskou činnost ▪ provozovny občanského vybavení místního významu integrované v obytných domech
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky rodinných domů městského typu rozptýlené ve venkovské zástavbě ▪ stavby a pozemky energeticky úsporných, alternativních ekologických rodinných domů ▪ stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního významu (hřiště) ▪ pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky rekreačního bydlení a ubytování v rodinných domech a chalupách ▪ stavby a pozemky provozoven občanského vybavení, služeb, podnikatelských aktivit a nerušící drobné výroby místního významu ▪ stavby a pozemky chat a zahradních domků (pouze stávající, nikoliv nově budované) ▪ zařízení technického vybavení nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 1 + 1 podkroví ▪ nepřípouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ stavby přípustné a podmíněně přípustné nutno charakterem přizpůsobit okolním stavbám hlavního využití, které nesmí objemově převýšit ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby ▪ koeficient zastavění pozemku bude maximálně 20%, ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury, ▪ stavby umístěné na plochách GB01, GB02, GB04 a GB05 musí mít poměr stran půdorysu 2:3 a sedlovou střechu se sklonem střešních rovin 30% nebo více, ▪ při umísťování staveb pro bydlení na ploše GB01 a plochách stávajícího stavu, které jsou potenciálně ohrožené hlukem, bude v rámci územních řízení nutné měření hluku prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech a budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušena kvalita prostředí a pohoda bydlení

Plochy rekreace – individuální (RI)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky pro individuální rekreaci ▪ zahrádkové osady ▪ zahrady umožňující samozásobitelskou zemědělskou činnost
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ samostatné zahrady a sady ▪ pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drobné doprovodné účelové objekty a zařízení pro údržbu ploch ▪ remízky ochranné a doprovodné zeleně ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 1 + 1 podkroví ▪ nepřipouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušena kvalita prostředí a hlavní využití plochy

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky občanského vybavení zajišťující umístění, dostupnost a užívání obslužných činností místního i nadmístního významu zřizovaných ve veřejném zájmu a na nekomerční bázi – veřejná správa, vzdělávání, výchova, školství, zdravotní služby, sociální služby, péče o rodinu, kultura, sport a tělovýchova, náboženství, ochrana obyvatelstva
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel návštěvníků ▪ stavby a pozemky domovů důchodců, domů s pečovatelskou službou ▪ stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního významu (hřiště) ▪ pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky pro bydlení správce ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 3 + 1 podkroví (s výjimkou stávajících historických památkově chráněných objektů) ▪ připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušena kvalita prostředí a hlavní využití plochy

Plochy občanského vybavení – komerční (OK)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky občanského vybavení zajišťující umístění, dostupnost a užívání obslužných činností místního i nadmístního významu zřizovaných na komerční bázi – správa a administrativa, výzkum, vzdělávání, výchova, školství, zdravotní služby, sociální služby, kultura, sport a tělovýchova, obchod, ubytování a stravování, výrobní a nevýrobní služby

Plochy občanského vybavení – komerční (OK)	
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel návštěvníků ▪ stavby a pozemky domovů důchodců, domů s pečovatelskou službou ▪ stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního i nadmístního významu (hřiště) ▪ pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky nerušící drobné výroby ▪ sakrální stavby ▪ stavby a pozemky pro bydlení správce ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 3 + 1 podkroví ▪ připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícimu k pozemku stavby ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušena kvalita prostředí a hlavní využití plochy

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky občanského vybavení s koncentrovanou lokalizací rozmanitých sportovních a rekreačních činností místního i nadmístního významu ▪ stavby a pozemky letních táborů ▪ stavby a pozemky golfových hřišť, hipodromů, kynologických cvičišť, motokrosových a čtyřkolkových drah, adrenalinových parků, dětských a sportovních hřišť
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel návštěvníků ▪ stavby a pozemky pro rekreační bydlení a ubytování; pouze v případě, že toto rekreační bydlení a ubytování souvisí s hlavním využitím plochy ▪ stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního i nadmístního významu (hřiště, campinky) ▪ pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky provozoven občanského vybavení souvisejícího s hlavním využitím plochy ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel návštěvníků (hromadné garáže, parkoviště) ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 2 + 1 podkroví ▪ připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby, připouští se dominantní řešení ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícimu k pozemku stavby ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nenarušení kvality prostředí a hlavního využití plochy

Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky s lokalizací pietních činností a pohřebišti různých druhů místního i nadmístního významu a s intenzivně parkově upravenými pozemky s převládajícím podílem upraveného zpevněného i nezpevněného povrchu – kaple, márnice, hroby, urnové háje pozemky parkových úprav
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky smutečních síní stavby a pozemky provozního zázemí a účelové vybavenosti (prodejny, kanceláře, WC) pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky pro odstavování vozidel návštěvníků stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> maximální počet nadzemních podlaží: 2 + 1 podkroví není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> nesmí být narušena kvalita prostředí a pietní funkce plochy

Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky veřejných prostranství včetně funkce základní komunikační kostry – návsí, místní komunikace sběrné, obslužné, účelové, se smíšeným provozem, nemotoristické
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky veřejných shromaždišť, pobytových ploch stavby a pozemky vybavenosti městského parteru – městský mobiliář (fontány, lavičky, informační tabule, veřejná WC) stavby a pozemky pohotovostních parkovišť pozemky doprovodné zeleně lyžařské sjezdové tratě – ve vymezených koridorech zimního sjezdového lyžování lyžařské běžecké tratě – ve vymezených lyžařských běžeckých okruzích
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> drobné účelové objekty (předzahrádky restaurací, stánky, tržnice) drobná doplňková zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření) stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> maximální počet nadzemních podlaží: 1 není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> nesmí být narušena kvalita prostředí, plynulost a bezpečnost silničního provozu a hygienické podmínky

Plochy smíšené obytné – centrální (SC)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky domů smíšené funkce, v nichž jsou v jednotlivých vertikálně či horizontálně oddělených částech umístěny bytové jednotky a zařízení občanského vybavení místního i nadmístního významu
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky provozoven občanského vybavení, služeb, podnikatelských aktivit a nerušící drobné výroby místního významu stavby a pozemky rodinných domů venkovského typu stavby a pozemky rodinných domů městského typu stavby a pozemky energeticky úsporných, alternativních ekologických rodinných domů stavby a pozemky domovů důchodců a domů s pečovatelskou službou stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního významu (hřiště) pozemky veřejných prostranství
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky pro rekreační bydlení a ubytování stavby a pozemky pro odstavování vozidel bydlících obyvatel (hromadné garáže, parkoviště) stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> maximální počet nadzemních podlaží: 3 + 1 podkroví připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícímu k pozemku stavby není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> nesmí být narušena prostorová struktura centra, kvalita prostředí, pohoda bydlení a obslužné funkce

Plochy dopravní infrastruktury – drážní (DD)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky s funkcí dopravních koridorů železniční sítě místního i nadmístního významu – obvod dráhy, železniční tratě, tratě systému TRAM–TRAIN, samostatné vlečky, železniční stanice a zastávky včetně opraven, vozoven, překladišť a správních budov
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky přilehlých ostatních komunikací účelových, cyklistických a pěších (chodníky) pozemky doprovodné a izolační zeleně pozemky a stavby terénních úprav (násypů, zářezů, opěrných zdí) prvky veřejné technické infrastruktury
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky provozoven občanského vybavení a drobné výroby místního významu stavby a pozemky odpočívek, pohotovostních parkovišť stavby a pozemky technického zabezpečení a informačních systémů stavby a pozemky ochranných bezpečnostních a protihlukových opatření stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> maximální počet nadzemních podlaží: 2 není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> nesmí být narušena plynulost a bezpečnost drážního provozu a hygienické podmínky

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)	
význam plochy	▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	▪ stavby a pozemky silniční sítě místního i nadmístního významu – silnice I., II., III. třídy, rychlostní komunikace a dálnice
přípustné využití	▪ stavby a pozemky přilehlých ostatních komunikací účelových, cyklistických a pěších (chodníky) ▪ pozemky doprovodné a izolační zeleně ▪ pozemky a stavby terénních úprav (násypů, zářezů, opěrných zdí) ▪ prvky veřejné technické infrastruktury
podmíněně přípustné využití *)	▪ stavby a pozemky odpočívek, pohotovostních parkovišť ▪ stavby a pozemky technického zabezpečení a informačních systémů ▪ stavby a pozemky ochranných bezpečnostních a protihlukových opatření ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	▪ maximální počet nadzemních podlaží: 1 ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	▪ nesmí být narušena plynulost a bezpečnost silničního provozu a hygienické podmínky

Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (DV)	
význam plochy	▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	▪ stavby a pozemky s dopravně obslužnou funkcí místního i nadmístního významu – nádraží, stanice, zastávky, odstavné plochy, vozovny, překladiště, terminály veřejné dopravy, lanovek a vleků, přístaviště, heliporty, ČSPH, hromadné garáže, kapacitní parkovací plochy a objekty
přípustné využití	▪ stavby a pozemky ostatních komunikací účelových, cyklistických a pěších ▪ pozemky doprovodné a izolační zeleně ▪ pozemky a stavby terénních úprav (násypů, zářezů, opěrných zdí) ▪ prvky veřejné technické infrastruktury ▪ pozemky víceúčelových zpevněných ploch (pro konání jednorázových kulturních, společenských a sportovních akcí)
podmíněně přípustné využití *)	▪ stavby a pozemky provozoven občanského vybavení a drobné výroby místního významu ▪ stavby a pozemky pro technické zabezpečení a informační systémy ▪ stavby a pozemky pro ochranná bezpečnostní a protihluková opatření ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	▪ maximální počet nadzemních podlaží: 2 ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	▪ nesmí být narušeny hygienické podmínky

Plochy technické infrastruktury (TI)	
význam plochy	▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	▪ stavby a pozemky s funkcí zásobování území elektřinou, plynem, teplem, vodou a dalšími energiemi, likvidace odpadních vod a tuhých odpadů, telekomunikací a radiokomunikací místního i nadmístního významu
přípustné využití	▪ stavby a pozemky pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností ▪ izolační zeleň
podmíněně přípustné využití	▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel zaměstnanců ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů

Plochy technické infrastruktury (TI)	
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 2 (vyjma technologických stožárů) ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušeny hygienické podmínky

Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky kapacitních i drobnějších výrobních a skladovacích činností místního i nadmístního významu s proměnlivým stupněm zastavění, různou hustotou zaměstnanců, malou intenzitou styku s přímými zákazníky, větším obratem materiálu, dopravy a energií
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky související administrativy a správy ▪ stavby a pozemky sběrných dvorů odpadů ▪ stavby a pozemky stavebních dvorů ▪ stavby a pozemky zemědělských a lesnických služeb, zahradnictví ▪ pozemky izolační zeleně ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel zaměstnanců (hromadné garáže, parkoviště, integrované ČSPH)
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky zařízení pro vědu a výzkum ▪ stavby a pozemky provozoven občanského vybavení místního významu ▪ stavby a pozemky pro služební a pohotovostní byty, krátkodobé ubytování zaměstnanců ▪ stavby a pozemky zařízení pro denní rekreaci místního významu (hřiště) ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 3 ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby ▪ podmíněně přípustná zařízení související vybavenosti a služebního ubytování nesmí být nad přípustnou míru obtěžována negativními vlivy na životní prostředí ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušeny hygienické podmínky

Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VL)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky kapacitních chovů hospodářských zvířat, zpracování produktů živočišné a rostlinné výroby, skladování a lesnické výroby s proměnlivým stupněm zastavění, malou hustotou zaměstnanců, malou intenzitou styku s přímými zákazníky, větším obratem materiálu, dopravy a energií
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky související administrativy a správy ▪ stavby a pozemky zemědělských a lesnických služeb, zahradnictví ▪ stavby a pozemky polních hnojišť a zahrabovišť ▪ pozemky izolační zeleně

Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VL)	
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky zařízení pro vědu a výzkum ▪ stavby a pozemky provozoven občanského vybavení a drobné výroby místního významu ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel zaměstnanců (hromadné garáže, parkoviště, integrované ČSPH) ▪ stavby a pozemky pro služební a pohotovostní byty, krátkodobé ubytování zaměstnanců ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 3 ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v objektu nebo na pozemku přiléhajícímu k pozemku stavby ▪ podmíněně přípustná zařízení související vybavenosti a služebního ubytování nesmí být nad přípustnou míru obtěžována negativními vlivy na životní prostředí ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušeny hygienické podmínky

Plochy výroby a skladování – skládky (VS)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky určené k zajištění podmínek pro ukládání odpadů – skládky s místním i nadmístním významem
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky kompostáren ▪ stavby a pozemky sběrných dvorů odpadů ▪ stavby a pozemky související administrativy a správy ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel ▪ pozemky izolační zeleně ▪ pozemky rekultivované zeleně
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky pro ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 2 ▪ je nutné zajistit minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí a okolní obytné území ▪ po ukončení provozování skládky budou následně plochy rekultivovány ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v rámci plochy ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušeny hygienické podmínky

Plochy těžby nerostů (TN)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky určené k zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů místního i nadmístního významu – povrchové doly, lomy a pískovny
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky související administrativy a správy ▪ stavby a pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů – výsypky a odvaly, kaliště, rekultivace ▪ pozemky izolační zeleně ▪ stavby a pozemky pro odstavování a údržbu vozidel a těžební techniky

Plochy těžby nerostů (TN)	
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky zařízení pro vědu a výzkum ▪ stavby a pozemky provozoven občanského vybavení a drobné výroby místního významu ▪ stavby a pozemky pro ochranná bezpečnostní a protihluková opatření ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 2 ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v rámci plochy ▪ připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušeny hygienické podmínky

Plochy specifické – vojenské (SV)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plocha s rozdílným způsobem využití zastavěná, zastavitelná a přestavby
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby, pozemky a zařízení určené k zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky související administrativy a správy ▪ stavby a pozemky pro technické zabezpečení a informační systémy ▪ stavby a pozemky pro odstavování vozidel (hromadné garáže, parkoviště, integrované ČSPH) ▪ pozemky izolační zeleně
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a pozemky pro služební a pohotovostní byty, ubytování zaměstnanců ▪ stavby a pozemky pro ochranná bezpečnostní a protihluková opatření ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální počet nadzemních podlaží: 3 ▪ odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání musí být řešeno formou nekrytých i krytých stání nebo garáží v rámci plochy ▪ připouští se přímá stavební propojenost sousedních objektů ▪ není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nesmí být narušeny hygienické podmínky

F2.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky občanského vybavení s koncentrovanou lokalizací rozmanitých sportovních a rekreačních činností místního i nadmístního významu bez staveb pozemky letních táborů pozemky golfových hřišť, hipodromů, kynologických cvičišť, motokrosových a čtyřkolkových drah, adrenalinových parků, nekrytých dětských a sportovních hřišť
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky pro odstavování vozidel návštěvníků pozemky zařízení pro denní rekreaci místního i nadmístního významu (hřiště, tábořiště) stavby nutné pro obsluhu a údržbu ploch a pro provoz hlavního využití plochy (hygienické zázemí apod.) pozemky veřejných prostranství pozemky remízků ochranné a doprovodné zeleně terénní úpravy
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> připouští se zpevnění ploch pro sportovní a rekreační účely a pro odstavování vozidel návštěvníků při umísťování staveb nesmí být narušen krajinný ráz, estetická a sportovně rekreační funkce ploch, musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny, nesmí být narušena kvalita prostředí a stavby nesmí mít dominantní charakter není přípustné umísťovat stavby blíže než 25 m od ploch lesních s výjimkou komunikací, veřejných prostranství, vybavenosti parteru – mobiliář, terénních úprav, oplocení, nekrytých hřišť, drobných doplňkových zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření), parkovišť a technické infrastruktury
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> nesmí být narušena kvalita prostředí musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny nesmí být narušen krajinný ráz, estetická a sportovně rekreační funkce ploch

Plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky veřejných prostranství – parky a parkově upravená městská zeleň, pobytové louky, liniová ochranná a doprovodná zeleň, ostatní pobytová městská zeleň
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (včetně pěších chodníků a cyklostezek) drobná doplňková zařízení veřejných ploch (technická zařízení, ochranná, bezpečnostní a protihluková opatření) drobné stavby pro zajištění údržby ploch
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky doplňujících zařízení sportu a rekreace – jezdecké a běžecké stezky se sportovními prvky, víceúčelová nekrytá hřiště, dětská hřiště, rozhledny, vyhlídkové věže, odpočívadla, kaple,... stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> nesmí být narušen krajinný ráz, estetická a rekreační funkce ploch

Plochy vodní a vodohospodářské (V)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky pro nakládání s vodami, ochranu před vodami a suchem a regulaci vodního režimu území – řeky a potoky, umělé kanály, přírodní i umělé nádrže
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky remízků ochranné a doprovodné zeleně, mokřady stavby a pozemky pro vodohospodářská zařízení a úpravy stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury drobné stavby pro zajištění údržby ploch
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky pro chov ryb a vodních ptáků stavby a pozemky pro sportovní rybaření, vodní sporty a rekreaci – pláže, stavby a pozemky pro vodní dopravu – mola, přístaviště stavby a pozemky pro energetické využití vodní energie – malé vodní elektrárny stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny nesmí být narušen krajinný ráz a ekologické funkce vodních ploch

Plochy zemědělské (Z)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky pro zemědělské využití – orná půda včetně pěstování speciálních kultur (energetické plodiny, rychlerostoucí dřeviny, plantáže vánočních stromků, školky ovocných nebo okrasných stromů, chmelnice, vinice apod.), trvalé travní porosty luk a pastvin pozemky pro kapacitní sadařství a zahradnictví
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky remízků ochranné a doprovodné zeleně vyskytující se na pozemcích ZPF nepřekračující 10% výměry plochy pozemky nezpevněných polních cest do šířky 6 m k obsluze a údržbě území drobné stavby pro zajištění zemědělského hospodaření a údržby ploch
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky skleníků, seníků, hnojišť, silážních jam, stájí a jiných zařízení pro zemědělskou výrobu stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury stavby a pozemky nosičů telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení (stožáry, tubusy) drobné stavby a zařízení pro výkon myslivosti stavby a pozemky vyhlídkových věží stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny nesmí být narušen krajinný ráz a ekologické funkce zemědělských ploch

Plochy lesní (L)	
význam plochy	<ul style="list-style-type: none"> plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky pro les s produkčními i mimoprodukčními funkcemi – pozemky určené k plnění funkcí lesa
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky nezpevněných lesních cest do šířky 6 m k obsluze a údržbě území drobné stavby pro zajišťování lesnického hospodaření a myslivosti a údržby ploch stavby a pozemky vodohospodářské na vodních tocích
podmíněně přípustné využití *)	<ul style="list-style-type: none"> stavby a pozemky pro zajišťování lesnického hospodaření stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury stavby a pozemky nosičů telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení (stožáry, tubusy) stavby a pozemky vyhlídkových věží stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
*) podmínky podmíněně přípustného využití	<ul style="list-style-type: none"> musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny nesmí být narušen krajinný ráz a ekologické funkce lesních ploch

Plochy přírodní – lesní (PL)	
význam plochy	▪ plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	▪ pozemky vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny
přípustné využití	▪ pozemky pro les s prioritní funkcí ochrany přírody a krajiny – pozemky určené k plnění funkcí lesa ▪ pozemky drobných vodních nádrží a toků přírodního charakteru
podmíněně přípustné využití *)	▪ stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury ▪ drobné stavby směřující k navýšení veřejného povědomí o přírodních hodnotách ploch a lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny (naučné stezky s doprovodnými informačními prvky) ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
*) podmínky podmíněně přípustného využití	▪ musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny ▪ nesmí být narušen krajinný ráz a ekologické funkce přírodních ploch

Plochy přírodní – nelesní (PN)	
význam plochy	▪ plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	▪ pozemky vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny
přípustné využití	▪ pozemky nízké i vysoké zeleně přírodního charakteru ▪ pozemky trvalých travních porostů přírodního charakteru ▪ pozemky drobných vodních nádrží a toků přírodního charakteru
podmíněně přípustné využití *)	▪ stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury ▪ drobné stavby směřující k navýšení veřejného povědomí o přírodních hodnotách ploch a lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny (naučné stezky s doprovodnými informačními prvky) ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
*) podmínky podmíněně přípustného využití	▪ musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny ▪ nesmí být narušen krajinný ráz a ekologické funkce přírodních ploch

Plochy smíšené nezastavěného území (S)	
význam plochy	▪ plocha s rozdílným způsobem využití nezastavěná a nezastavitelná
hlavní využití	▪ pozemky krajinné nelesní zeleně – nízké, vysoké, smíšené (náletové louky, remízky, břehové porosty, mokřady, ostatní plošná krajinná zeleň) ▪ pozemky liniových prvků krajinné zeleně (ochranná, doprovodná zeleň)
přípustné využití	▪ pozemky drobných vodních nádrží a toků
podmíněně přípustné využití *)	▪ stavby a pozemky nezpevněných cest do šířky 6 m k obsluze a údržbě území ▪ stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
*) podmínky podmíněně přípustného využití	▪ musí být splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny ▪ nesmí být narušen krajinný ráz a ekologické funkce ploch

G VYMEZENÍ VPS A VPO, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

G.1.1 VPS PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Číslo	Využití dle územního plánu	k.ú.	Výměra [m ²]	Demolice
D-1	Silnice I/35—obchvat obce Chotyně	Grabštejn	71 960	-
D-2	Silnice I/35—obchvat obce Chotyně	Grabštejn	5 515	-
D-3	Místní komunikace	Grabštejn	6 071	-
D 4	Silnice II/635—zlepšení parametrů silnice Silnice III/2713 – zlepšení parametrů silnice	Grabštejn	2 170	-
D 5	Parkoviště pro návštěvníky hradu Grabštejn	Grabštejn	6 237	-
D 6	Úprava přístupové komunikace k hradu Grabštejn	Grabštejn	847	-
D 7	Místní komunikace	Chotyně	2 874	-
D 8	Místní komunikace	Chotyně	7 054	-
D 9	Místní komunikace	Chotyně	6 038	-
D 10	Místní komunikace	Chotyně	2 758	-
D 11	Multifunkční turistický koridor – turistická stezka	Grabštejn	2 553 m	-
D 12	Multifunkční turistický koridor – cykloturistická trasa	Grabštejn	114 m	-
D 13	Multifunkční turistický koridor – cykloturistická trasa	Chotyně	2 984 m	-
D 14	Koridor mezinárodního významu – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace	Chotyně, Grabštejn	299 776 m ²	-

G.1.2 VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – KANALIZACE

Číslo	Využití dle územního plánu	k.ú.	Výměra [m]	Demolice
K 1	Kanalizační řad	Grabštejn	251	-
K 2	Kanalizační řad	Grabštejn	29	-
K 3	Kanalizační řad	Chotyně	66	-
K 6	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	-	-
K 7	Kanalizační řad	Chotyně	181	-
K 8	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	-	-
K 9	Kanalizační řad	Chotyně	204	-
K 10	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	-	-
K 11	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	-	-
K 12	Kanalizační řad	Chotyně	41	-
K 13	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	-	-
K 14	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	-	-
K 15	Kanalizační řad	Chotyně	92	-

ENERGETIKA

Číslo	Využití dle územního plánu	k.ú.	Výměra [m]	Demolice
E 1	Trafostanice VN/NN	Grabštejn	-	-
E 2	Podzemní vedení VN	Chotyně	63	-
E 3	Podzemní vedení VN	Chotyně	23	-
E-4	Trafostanice VN/NN	Chotyně	-	-
E-5	Vrchní vedení VN	Chotyně	142	-
E 6	Vrchní vedení VN	Chotyně	255	-

Veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny ve výkresu č. 4 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

G.2.1 VPO PRO ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES

Číslo	Využití dle územního plánu	k.ú.	Výměra [m ²]	Demolice
UC 1	Založení části lokálního biocentra 496	Grabštejn	43 558	-
UK 2	Založení regionálního biokoridoru 495/496 – RK638	Grabštejn	13 183	-
UK 3	Založení části lokálního biokoridoru 1217/1361	Chotyně	1 010	-
UK 4	Založení části lokálního biokoridoru 1217/1361	Chotyně	637	-
UK 5	Založení části lokálního biokoridoru 1217/1218	Chotyně	5 444	-
UK 6	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	1 486	-
UK 7	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	2 987	-
UK 8	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	220	-
UK 9	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	2 608	-

Veřejně prospěšná opatření jsou zakreslena ve výkresu č. 4 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

H VYMEZENÍ VPS A VPO, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nevymezují se veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

I.1 ÚZEMNÍ REZERVY – PLOCHY

Územní rezerva URC3	
Označení	URC3
Typ vymezení	Plocha
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy zemědělské (Z) ▪ plochy smíšené nezastavěného území (S)
Budoucí využití	Plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
Plošná výměra	2 140 m ²
Katastrální území	Chotyně – 653543
Podmínky pro prověření budoucího využití	<p>Budoucí využití této plochy je podmíněno jejím prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP).</p> <p>Využití této plochy se předpokládá po roce 2020. <u>Prověření proběhne nejdéle do 4 let od vydání 1. změny ÚP Chotyně. Využití této plochy se předpokládá po roce 2030.</u></p>
Omezení	V ploše územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily její budoucí využití pro stanovený účel.

Územní rezerva URC4	
Označení	URC4
Typ vymezení	Plocha
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy zemědělské (Z) ▪ plochy smíšené nezastavěného území (S)
Budoucí využití	Plochy bydlení – individuální venkovské (BV)
Plošná výměra	17 527 m ²
Katastrální území	Chotyně – 653543
Podmínky pro prověření budoucího využití	<p>Budoucí využití této plochy je podmíněno jejím prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP).</p> <p>Využití této plochy se předpokládá po roce 2020. <u>Prověření proběhne nejdéle do 4 let od vydání 1. změny ÚP Chotyně. Využití této plochy se předpokládá po roce 2030.</u></p>
Omezení	V ploše územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily její budoucí využití pro stanovený účel.

Územní rezerva URC5	
Označení	URC5
Typ vymezení	Plocha
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy zemědělské (Z) ▪ plochy smíšené nezastavěného území (S)
Budoucí využití	Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
Plošná výměra	513 m ²
Katastrální území	Chotyně – 653543
Podmínky pro prověření budoucího využití	<p>Budoucí využití této plochy je podmíněno jejím prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP).</p> <p>Využití této plochy se předpokládá po roce 2020. <u>Prověření proběhne nejdéle do 4 let od vydání 1. změny ÚP Chotyně. Využití této plochy se předpokládá po roce 2030.</u></p>
Omezení	V ploše územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily její budoucí využití pro stanovený účel.

I.2 ÚZEMNÍ REZERVY – KORIDORY

Územní rezerva URG6	
Označení	URG6
Typ vymezení	Koridor
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy zemědělské (Z) ▪ plochy smíšené nezastavěného území (S) ▪ plochy veřejných prostranství – komunikace (PK) ▪ plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) ▪ <u>plochy lesní (L)</u> ▪ <u>plochy přírodní – nelesní (PN)</u> ▪ <u>plochy vodní a vodohospodářské (V)</u>
Budoucí využití	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) – silnice I/35 – rozšíření na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80
Délka Plošná výměra	2-070-m 151 154 m ²
Katastrální území	Grabštejn – 653535

Územní rezerva URG6	
Podmínky pro prověření budoucího využití	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno jeho prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP). Využití tohoto koridoru se předpokládá po roce 2020.
Omezení	V koridoru územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily jeho budoucí využití pro stanovený účel.

Územní rezerva URG7	
Označení	URG7
Typ vymezení	Koridor
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy vodní a vodohospodářské (V) ▪ plochy přírodní – nelesní (PN) ▪ plochy zemědělské (Z) ▪ plochy smíšené nezastavěného území (S) ▪ plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
Budoucí využití	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) – silnice I/35 – rozšíření na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80
Délka Plošná výměra	98-m 5 099 m ²
Katastrální území	Grabštejn – 653535
Podmínky pro prověření budoucího využití	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno jeho prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP). Využití tohoto koridoru se předpokládá po roce 2020.
Omezení	V koridoru územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily jeho budoucí využití pro stanovený účel.

Územní rezerva URG8	
Označení	URG8
Typ vymezení	Koridor
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití (včetně navržených)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy zemědělské (Z) ▪ plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
Budoucí využití	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) – silnice I/35 – rozšíření na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80
Délka	49-m
Katastrální území	Grabštejn – 653535
Podmínky pro prověření budoucího využití	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno jeho prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP). Využití tohoto koridoru se předpokládá po roce 2020.
Omezení	V koridoru územní rezervy nelze provádět činnosti, které by znemožnily nebo ztížily jeho budoucí využití pro stanovený účel.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

J.1 PLOCHY, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Plocha US1	
Označení	US1
Název	Plocha pro bydlení – individuální městské u hřbitova v sídle Chotyně
Dotčené návrhové plochy	CB08, CK04 - část
Katastrální území	Chotyně
Identifikační údaje pořizovatele	Obec Chotyně Chotyně 163 463 34 Hrádek nad Nisou Odbor hlavního architekta Magistrátu města Liberce nám. Dr. E. Beneše 1 460 59 Liberec 1
Základní údaje o požadovaném záměru	Rozsáhlá skupina ploch určených převážně pro bydlení individuální městské a venkovské, kde je třeba řešit způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň atd. V rámci této plochy by měla vzniknout plocha lokálního centra – veřejného prostranství pro denní pobyt a rekreaci bydlících obyvatel včetně dětí.
Identifikace navržených ploch s rozdílným způsobem využití	<ul style="list-style-type: none"> • plochy bydlení – individuální městské (BM) • plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)
Údaje o stávajícím využití plochy	V současné době je plocha využita jako zemědělská půda.
Plošná výměra	19 482 m ²
Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	60 měsíců ode dne vydání územního plánu 48 měsíců ode dne vydání Změny č. 1 územního plánu Chotyně

Plocha US2	
Označení	US2
Název	Plocha pro bydlení – individuální městské kolem bývalé drůbežárny v sídle Chotyně
Dotčené návrhové plochy	CB29, CB10
Katastrální území	Chotyně
Identifikační údaje pořizovatele	Obec Chotyně Chotyně 163 463 34 Hrádek nad Nisou Odbor hlavního architekta Magistrátu města Liberce nám. Dr. E. Beneše 1 460 59 Liberec 1
Základní údaje o požadovaném záměru	Rozsáhlá skupina ploch určených převážně pro bydlení individuální městské a venkovské, kde je třeba řešit způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň atd. V rámci této plochy by měla vzniknout plocha lokálního centra – veřejného prostranství pro denní pobyt a rekreaci bydlících obyvatel včetně dětí.
Identifikace navržených ploch s rozdílným způsobem využití	<ul style="list-style-type: none"> • plochy bydlení – individuální městské (BM)
Údaje o stávajícím využití plochy	V současné době je plocha využita jako zemědělská půda.
Plošná výměra	35 861 m ²
Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	60 měsíců ode dne vydání územního plánu 48 měsíců ode dne vydání Změny č. 1 územního plánu Chotyně

Plocha US3	
<u>Označení</u>	US3
<u>Název</u>	Plocha pro bydlení – individuální městské v prostoru bývalé drůbežárny
<u>Dotčené návrhové plochy</u>	CB10
<u>Katastrální území</u>	Chotyně
<u>Identifikační údaje pořizovatele</u>	Odbor hlavního architekta Magistrátu města Liberce nám. Dr. E. Beneše 1 460 59 Liberec 1
<u>Základní údaje o požadovaném záměru</u>	Rozsáhlá skupina ploch určených převážně pro bydlení individuální městské a venkovské, kde je třeba řešit způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň atd. V rámci této plochy by měla vzniknout plocha lokálního centra – veřejného prostranství pro denní pobyt a rekreaci bydlících obyvatel včetně dětí.
<u>Identifikace navržených ploch s rozdílným způsobem využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy bydlení – individuální městské (BM)
<u>Údaje o stávajícím využití plochy</u>	V současné době se jedná o brownfield – areál bývalé drůbežárny.
<u>Plošná výměra</u>	15 062 m ²
<u>Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</u>	48 měsíců ode dne vydání Změny č. 1 územního plánu Chotyně

J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Demografický vývoj

V roce 2007 byl udáván počet obyvatel obce Chotyně 890. V odůvodnění územního plánu Chotyně (rok 2009) byly uvedeny tři varianty demografického vývoje k orientačnímu horizontu roku 2020:

- minimální – 770 obyvatel (nejméně pravděpodobná),
- střední – 890 obyvatel (udržení počtu obyvatel na stávající úrovni – stav 2007),
- maximální – 970 obyvatel.

Dle údajů ČSÚ dosáhl počet bydlících obyvatel obce Chotyně k 31.12.2013 hodnoty 970, což odpovídá výše uvedené maximální variantě demografického vývoje, ovšem tohoto počtu bylo dosaženo o cca 7 let dříve. Vyjádřeno v procentech, jedná se o roční přírůstek o 1,45 % obyvatel. Předpokládáme-li, že tento trend bude obdobným tempem pokračovat i nadále, dostáváme se v roce 2020 k počtu 1073 obyvatel a v roce 2025 k počtu 1153 obyvatel. Protože bychom se měli dívat cca 10 let dopředu, počítejme s údajem 1153 obyvatel k roku 2025 a dostáváme se k navýšení o 183 obyvatel.

Plochy pro bydlení

V ÚP Chotyně po změně č. 1 zůstávají reálně k využití pro bydlení tyto plochy:

- plochy bydlení – individuální městské (BM) – 10,66 ha,
- plochy bydlení – individuální venkovské (BV) – 11,04 ha.

V rámci ploch BM je možné rozumně umístit cca 53 RD a v rámci ploch BV cca 45 RD, celkem se jedná o plochy pro 98 RD. Za předpokladu, že 1 RD = 1 byt, což v současné době platí téměř stoprocentně, a předpokládáme-li průměrnou obsazenost bytu v Chotyni 2,45 obyv./byt, pak dostáváme orientační kapacitu těchto ploch 240 obyvatel. Toto číslo je o cca 30% vyšší než je třeba zajistit do roku 2025, což je přijatelná urbanistická rezerva pro případnou odchylku reality od demografického výpočtu a pro dostatečný výběr ploch pro stavebníky.

Přehled ploch

typ plochy	územní plán		změna č. 1					právní stav
	stabilizované [ha]	plochy změn [ha]	převedeno do stavu [ha]	dále reálně využito [ha]	celkem využito [ha]	celkem využito %	návrh – pouze plochy přidané [ha]	celkem plochy změn po změně č. 1 [ha]
BH	2,0547	0	–	–	–	–	–	0
BM	13,3157	11,9147	1,4185	0,1176	1,5361	12,89%	0,2843	10,6629
BV	19,1089	11,3017	0,3934	0	0,3934	3,48%	0,1336	11,0419
RI	0,6663	0	–	–	–	–	–	0
OV	0,7520	0	–	–	–	–	–	0
OK	0,7063	2,1301	–	–	–	–	–	2,1301
OTZ	2,5355	1,2170	1,4647	0	1,4647	120,35%	–	1,2170
OH	0,5746	0	–	–	–	–	–	0
PK	18,8326	3,7685	0,9996	0	0,9996	26,53%	–	2,7689

typ plochy	územní plán		změna č. 1					právní stav
	stabilizované [ha]	plochy změn [ha]	převáděno do stavu [ha]	dále reálně využito [ha]	celkem využito [ha]	celkem využito %	návrh – pouze plochy přidané [ha]	celkem plochy změn po změně č. 1 [ha]
SC	4,4062	0,4072	0,4072	0	0,4072	100,00%	–	0
DD	12,1441	0	–	–	–	–	–	0
DS	13,3636	7,9645	8,1864	0	8,1864	102,79%	–	0,2170
DV	0,1333	0,6237	–	–	–	–	–	0,6237
TI	0,7932	0	–	–	–	–	–	0
VP	8,4844	0	0,2004	0	0,2004	–	–	0
VL	2,6747	0	–	–	–	–	–	0
VS	11,5533	0	–	–	–	–	–	0
TN	15,4709	0	–	–	–	–	–	0
SV	12,2865	0	–	–	–	–	–	0
OTN	21,5041	1,7698	0	0	0	–	12,0432	13,8130
PZ	2,5426	2,6533	0,9816	0	0	–	–	2,6533
V	10,0342	0	0,0996	0	0,0996	–	–	0
Z	435,4391	1,1101	0,2260	0	0,2260	20,36%	–	0,8841
L	126,7887	15,5915	–	–	–	–	–	15,5915
PL	27,7530	4,3563	–	–	–	–	–	4,3563
PN	10,6400	0	–	–	–	–	–	0
S	52,7777	13,7856	0,0171	0	0,0171	0,12%	–	13,7685
Celkem	827,34	78,59	14,39	0,12	13,5305		12,46	

Pozn.: - v rámci ploch DS došlo k upřesnění ploch dle aktuálního stavu v území po realizaci silnice I/35
- v rámci ploch OTZ, VP a V došlo k upřesnění ploch dle aktuálního stavu v území

K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů se změnou č. 1 ÚP Chotyně mění pouze nadřazená silniční síť. Jedná se o silnici I/35 v extravilánové stopě, která byla již zrealizována (ve dvoupruhovém uspořádání) a převedena do stávajícího stavu. Územní rezerva pro její rozšíření na čtyřpruhové uspořádání byla v souladu se stavební přípravou a aktuálně sledovanou projektovou dokumentací přesunuta na levou stranu ve směru z Bílého Kostela na Hrádek n.N. Bývalá trasa silnice I/35 byla rekatégorizována v souladu s požadavkem Odboru dopravy KÚLK na silnici III. třídy (zatím nepojmenovaná). Dále bylo provedeno přečíslování některých silnic III. třídy v souladu s aktuálními požadavky Odboru dopravy KÚLK.

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

L.1 POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

L.1.1 ÚDAJE POKYNECH PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 vydal dne 23. 1. 2014 pod číslem jednací HAUP/7110/068493/13-Te „Zprávu o uplatňování územního plánu Chotyně“, která obsahuje mimo jiné bod E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

L.1.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYNU PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

■ Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části (kapitola C.2 Zastavitelné plochy). (Využity jsou například plochy CO01, část CB11, CB13, GB04, CB17.)

Splněno

Do stabilizovaných byly převedeny pouze plochy (nebo jejich části), které lze zahrnout do zastavěného území (stavby na nich jsou již zaneseny do katastru nemovitostí).

■ Upřesnění podmínek využití a uspořádání území zejména s ohledem na nově umísťované stavby ve vazbě na stavby stávající. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Na území obce v nezastavitelných plochách a v zastavitelných plochách na pohledově exponovaných místech zamezit výstavbě tzv. „mobilhausů“.

Splněno

V rámci možností územního plánu, pro regulaci staveb slouží primárně regulační plán (či územní studie). Umísťování tzv. mobilhausů je regulováno v nezastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití. V plochách zastavitelných je třeba respektovat §2, odst.3 SZ, který říká, že "Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.", proto se pro mobilhausy vztahují stejná pravidla jako pro ostatní stavby.

■ Řešit dopravní problémy vycházející z ÚAP obce.

Splněno

Dopravní závady uvedené v ÚAP obce (ORP Liberec) jsou převzaty z průzkumů a rozborů které byly zpracovány v rámci pořizování ÚP Chotyně, proto bylo řešení těchto dopravních závad posuzováno již v rámci zpracování ÚP, kde bylo buď navrženo řešení a nebo bylo odůvodněno neřešení závady, např. z důvodu nereálnosti způsobené neúměrnou finanční náročností, či neúměrným zásahem do stávajících fondů demolice apod. V rámci zpracování změny nebyly zjištěny skutečnosti, které by měnily pohled na již přijatá řešení.

■ Plochu CB26 a část pozemku parc. č. 349/5 a pozemek parc. č. 1180 v k.ú. Chotyně převést z ploch bydlení individuálního městské na plochy zastavěné občanského vybavení – tělovýchova a

sport dle současného stavu.

Splněno

■ Plochu CZ04 upravit dle současného stavu na stabilizovanou plochu občanského vybavení – tělovýchova a sport a stabilizované plochy veřejných prostranství.

Splněno

■ Provéřit možnost rozšíření golfového hřiště jižně od stávajícího areálu golfu (pozemky parc. č. 592/14, 592/7, 670/11, 613/4, 613/17 v k.ú. Chotyně).

Splněno

Plochy upraveny dle konzultací v průběhu zpracování. Z důvodu nesplnění požadavku na zpracování SEA plochy nebyly do změny zařazeny (viz následující pokyny pořizovatele).

■ Provéřit možnost rozšíření autolakovny jihozápadně od silnice III/2711.

Splněno

Úprava stabilizovaného stavu.

■ Provéřit potřebu zpracování územní studie US1 pro plochu CB08 a US2 pro plochy CB10 a CB29.

Splněno

Potřeba zpracování US1 a US2 trvá. US2 byla rozdělena na 2 části (nově US2 a US3).

■ Provéřit možnost provedení změny pozemku parc. č. 951/10 v katastrálním území Chotyně a jihovýchodní části pozemku parc. č. 464/1 v katastrálním území Chotyně (podél cesty) na zastavitelnou plochu pro stavbu rodinného domu. Jedná se o aktuální záměry občanů uplatněné v připomínkách ke Zprávě o uplatňování územního plánu Chotyně. Případně vytipovat zastavitelné pozemky, které by mohly být místo výše uvedených pozemků navráceny do ZPF.

Splněno

■ Provéřit potřebu změny ploch rezerv URC3, URC4, URC5 na plochy návrhové pro bydlení. Provéřit budoucí potřebnost vymezených koridorů rezerv URG6, URG7, URG8 pro rozšíření silnice I/35. Nebudou-li rezervní plochy změněny na plochy návrhové a nebudou-li z územního plánu vypuštěny, bude řádně odůvodněno, proč zůstaly. Bude-li konstatováno, že plochy rezerv již nebudou potřeba, budou vypuštěny.

Splněno, odůvodnění viz kapitola I.J.

2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

■ V textové zprávě Odůvodnění v kapitole „C.3 Limity využití území“ budou prověřeny uvedené šířky ochranných pásem, zejména u ochranného pásma komunikačního vedení, vodovodní sítě, vojenského objektu, kanalizačních stok, plynovodu, nadzemního a pozemního elektrického vedení a elektrické stanice.

Splněno

3) 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.

■ Provéřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Splněno

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

- Neuplatňuje se.

Neuplatňuje se

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

- Prověřit již realizované veřejně prospěšné stavby a upravit jejich seznam v kapitole G (Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit).

Splněno, dále byly zařazeny VPS dle následných požadavků pořizovatele.

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,

- Pro územní studie US1 a část US2 (CB10) vymezené územním plánem bude stanovena lhůta jejich pořízení.

Splněno

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

- Neuplatňuje se.

Neuplatňuje se

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

Splněno

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

Na území obce se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Změna územního plánu nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy výroby, plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný negativní vliv na URÚ a proto se požadavek neuplatňuje.

Neuplatňuje se

L.2 POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU 1. ZMĚNY ÚP CHOTYNĚ PŘED SPOLEČNÝM JEDNÁNÍM

L.1.1 ÚDAJE O POKYNECH K ÚPRAVĚ NÁVRHU 1. ZMĚNY ÚP CHOTYNĚ PŘED SPOLEČNÝM JEDNÁNÍM

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 zaslal zpracovateli dne 10. 12. 2014 „Pokyny k úpravě návrhu 1. změny ÚP Chotyně před společným jednáním“, které obsahují některé další požadavky na zpracování změny č. 1 ÚP Chotyně.

L.1.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYNU K ÚPRAVĚ NÁVRHU 1. ZMĚNY ÚP CHOTYNĚ PŘED SPOLEČNÝM JEDNÁNÍM

1) Vypustit lokalitu golfového hřiště – plochy CT04, CT05 (nesplněn požadavek na zpracování SEA),

Splněno

2) Plochu US2 – plocha podmíněná zpracováním územní studie – rozdělit na plochu US2 (CB29) a US3 (CB10). Zároveň u US1 a US2 opravte identifikační údaje pořizovatele. Již jím není obec, ale MML HA.

Splněno, kapitola J výroku, kapitola I.K odůvodnění

3) V kapitole F stanovit obecné regulace pro vzhled a architekturu zástavby – vyloučení hmotově a architektonicky nevhodných staveb. (např: „u zástavby respektovat prostorové poměry v lokalitě, zástavbu přizpůsobit svým objemem, tvarem a výškou okolní stávající nebo navrhované zástavbě“; „výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě, nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území.“). Zároveň je potřeba dořešit umístování mobilních domů v plochách pro bydlení.

Splněno

Regulace pro vzhled a architekturu zástavby byly stanoveny v mezích, které územní plán umožňuje. ÚP Chotyně neobsahuje výškovou regulaci zástavby. Doplněna kapitola F.1.6.

Mobilní dům jako „výrobek plnící funkci stavby“ je považován za stavbu dle SZ, platí pro něj stejná pravidla jako pro ostatní stavby (vč. výše zmíněné upravené kap. F.1.6). Ovšem ne každý výrobek plnící funkci stavby je mobilní dům.

4) Plochy změněné z návrhových na stabilizované označit i v grafické části (řešit například přeškrtnutím příslušného kódu ve výkresu, aby bylo dohledatelné, o jakou plochu se jednalo).

Splněno

5) Kapitulu E pojmenujte „Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů“ a doplňte ji o vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Splněno

6) Zrušte územní rezervy pro bydlení URC3 a URC4 A s tím související rezervu komunikace URC5. Jejich vymezení je neopodstatněné. V kapitole J uvádíte, že stávající ÚP umožňuje rozvoj pro výstavbu až 98 RD = 240 obyv., což je o 30 % vyšší rozvoj, než je potřeba zajistit do roku 2025.

Dohodnuto. Na základě požadavku pořizovatele (pokyny ze dne 9.4.2015) byly po dohodě (ze dne 23.4.2015) výše uvedené územní rezervy zachovány s příslušným odůvodněním.

7) V kapitole F.1.5 se v druhé odrážce píše o drobných doplňkových stavbách. Je potřeba uvést do jaké výměry se jedná o drobné stavby. Dále v dalších odrážkách se píše o drobných stavbách do 100 m³. Nemělo by být do 100 m². Jestliže ano, tak pak je také na zvážení, jestli tuto výměru nesnížit.

V kapitole F.1.5 je u drobných staveb vždy uveden maximální objem stavby 100 m³, který slouží k základní objemové regulaci a ochraně krajinného rázu, tato regulace zástavby je na úrovni územního plánu dostačující. Není tím myšleno 100 m². Posouzení konkrétního záměru přísluší v následných stupních stavebnímu úřadu.

M VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Změna č.1 ÚP Chotyně nenavrhuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

N VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

N.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Vyhodnocení bylo provedeno dle aktuální společné metodiky MMR, MŽP a ÚÚR "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu".

N.1.1 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ MĚSTSKÉ:

k.ú. Chotyně:

číslo lokality	celk. výměra (m ²)	Σ zábor ZPF (m ²)	z toho (m ²)				NZP (m ²)	z toho PUPFL (m ²)	zábory ZPF podle tříd ochrany ZPF (m ²)				
			orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP			I.	II.	III.	IV.	V.
CB13	1,0604	1,0604	1,0604	0	0	0	0	0	0	0,0128	1,0476	0	0
CB32	0,5677	0,4899	0,0145	0	0	0,4754	0,0778	0	0	0	0,4899	0	0
celkem	1,6281	1,5503	1,0749	0	0	0,4754	0,0778	0	0	0,0128	1,5375	0	0

PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ:

k.ú. Chotyně:

číslo lokality	celk. výměra (m ²)	Σ zábor ZPF (m ²)	z toho (m ²)				NZP (m ²)	z toho PUPFL (m ²)	zábory ZPF podle tříd ochrany ZPF (m ²)				
			orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP			I.	II.	III.	IV.	V.
CB30	0,1336	0,1336	0	0	0	0,1336	0	0	0	0,0883	0,0453	0	0
celkem	0,1336	0,1336	0	0	0	0,1336	0	0	0	0,0883	0,0453	0	0

CELKEM PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

číslo lokality	celk. výměra (m ²)	Σ zábor ZPF (m ²)	z toho (m ²)				NZP (m ²)	z toho PUPFL (m ²)	zábory ZPF podle tříd ochrany ZPF (m ²)				
			orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP			I.	II.	III.	IV.	V.
celkem	1,7617	1,6839	1,0749	0	0	0,6090	0,0778	0	0	0,1011	1,5828	0	0

N.1.2 PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Nenavrhují se.

N.1.3 ZÁBORY MELIOROVANÝCH POZEMKŮ DRENÁŽNÍM ODVODNĚNÍM

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

lokality	k.ú.	celk. výměra	Σ zábor ZPF	meliorované pozemky ZPF (ha)
CB32	Chotyně	0,5677	0,4899	0,1967
celkem	Chotyně	0,5677	0,4899	0,1967

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Nenavrhují se.

Níže uvedené lokality nebyly hodnoceny (v souladu s metodikou):

- plochy **bydlení** – individuální městské **v zastavěném území** – lokality CB11, CB24, CB31, CB34, CB36;
- lokality tvořené pouze **nezemědělskými** pozemky („čisté NZP“) – lokality CB15, CB33;
- lokality etapizované ve stupni **územních rezerv** – lokality URG6, URG7.

N.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Záměry urbanistického řešení formulované v jednotlivých záborových lokalitách se zčásti týkají i lesních pozemků, tzn. že dochází k jejich záboru:

lokalita	výměra záboru PUPFL [ha]	funkce	identifikace lokality dle LHP/LHO, části:
CB35	0,1661	plocha bydlení – individuální městské	108A, bezlesí 101 (nejedná se o porostní plochu)
celkem	0,1661		

O NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel

P VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Pořizovatel