

4. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOTYNĚ

ZA OBDOBÍ 11/2021-11/2025

URČENÝ ZASTUPITEL: JINDŘICH STUDNIČNÝ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: ZASTUPITELSTVO OBCE CHOTYNĚ

OBEC CHOTYNĚ
Č. P. 163, 463 34 HRÁDEK NAD NISOU

POŘIZOVATEL: ING. EVA KRŇANSKÁ, BC. TEREZA BROŽKOVÁ

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
NÁM. DR. E. BENEŠE 1/1, LIBEREC 1

460 59

OBSAH

04

ÚVOD

06

A. VYHODNOCENÍ
UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU

21

B. PROBLÉMY
K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM
PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z
ÚAP

23

C. VYHODNOCENÍ
SOULADU ÚZEMNÍHO
PLÁNU S PÚR A
NADŘAZENOU ÚPD

27

D. VYHODNOCENÍ
VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU NA
UDRŽITELNÝ ROZVOJ
ÚZEMÍ

28

E. VYHODNOCENÍ
POTŘEBY POŘÍZENÍ
ZMĚNY ÚZEMNÍHO
PLÁNU NEBO NOVÉHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU

34

F. VYHODNOCENÍ
PODNĚTŮ NA ZMĚNU
ÚZEMNÍHO PLÁNU

35

G. PODNĚT NA ZMĚNU
NADŘAZENÉ ÚPD
NEBO PÚR

SEZNAM ZKRATEK

ČOV	čistička odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
FVE	fotovoltaická elektrárna
KN	katastr nemovitostí
KULK	Krajský úřad Libereckého kraje
k. ú.	katastrální území
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
OZE	obnovitelné zdroje energie
parc. č.	parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
SOB	Specifická oblast
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSK	Územní studie krajiny
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Ú V O D

Správní území obce Chotyně je tvořeno katastrálními územími Chotyně a Grabštejn, o celkové rozloze 904,35 ha. K 1. 1. 2024 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 1070 obyvatel. Obec sousedí s městem Hrádek nad Nisou a obcí Bílý Kostel nad Nisou.

Územní plán Chotyně byl vydán zastupitelstvem obce Chotyně usnesením č. 2 ze dne 30. 6. 2009 a účinnosti nabyl 23. 7. 2009. Pořizovatelem územního plánu byl Magistrát města Liberce, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování a projektantem byl Ing. arch. Jiří Plašil (ČKA 01603), SAUL s.r.o.

Tato zpráva o uplatňování Chotyně vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. První zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracována pro období 07/2009–05/2013 a byla schválena zastupitelstvem obce 25. 6. 2013 usnesením č. 2/VI/2013. Na základě této zprávy o uplatňování byla pořízena 1. změna územního plánu Chotyně, která byla vydána zastupitelstvem obce usnesením č. 2/VI/2016 dne 28. 6. 2016 a nabyla účinnosti dne 15. 7. 2016. Druhá zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracována pro období 05/2013–05/2017 a byla schválena zastupitelstvem obce 19. 9. 2017 usnesením č. 2/IX/2017.

Dne 19. 2. 2019 zastupitelstvo obce Chotyně usnesením č. 1/III/2019 schválilo pořízení 2. změny územního plánu Chotyně. Pořizování této změny bylo ukončeno dne 25. 6. 2019 na základě usnesení č. 6/VI/2019 zastupitelstva obce Chotyně.

Třetí zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracována pro období 05/2017–05/2021 a byla schválena zastupitelstvem obce 26. 10. 2021 usnesením č. 2/X/2021, součástí této zprávy byly pokyny pro zpracování 3. změny územního plánu. Pořízení 3. změny územního plánu Chotyně zkráceným postupem je stále v procesu. Na základě schválených pokynů pro zpracování 3. změny ÚP zastupitelstvem obce byla pořizovatelem předána data projektantovi, který zahájil tvorbu návrhu změny ÚP pro veřejné projednání. Pořizovatel předal projektantovi požadavky pro úpravu zpracování 3. změny, které se týkaly zpracování studie o odkanalizování obce Chotyně. Pořizovatel v rámci pokynů požadoval zpracovat výsledky Studie koncepčního řešení odvádění a čištění splaškových vod obce Chotyně zpracované společností VRV a. s. K dnešnímu dni pořizovateli nebyla předána žádná dokumentace, která by mohla být následně projednána.

Čtvrtá zpráva o uplatňování územního plánu Chotyně vychází z platného územního plánu, z vydané 1. změny územního plánu a z předchozích zpráv o uplatňování územního plánu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu 4. zprávy o uplatňování územního plánu v úvahu také nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změnami č. 8

a 9 (dále jen „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen „ZÚR LK“) a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP ORP“).

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE

Vymezení zastavěného území v platném územním plánu Chotyně bylo aktualizováno změnou č. 1 ke dni 31. 5. 2014. Vzhledem k tomu, že od té doby došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování příští změny územního plánu provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

A.2 PLOCHY A KORIDORY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán vymezil plochy stabilizované, plochy návrhové, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Územní rezervy jsou členěny na plochy a koridory a jsou blíže vyhodnoceny v kapitole A.3. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů příslušného stavebního úřadu (územní souhlasy, územní rozhodnutí, stavební povolení), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití stabilizovaných ploch a ploch změn.

Plochy bydlení – hromadné (BH)

Územní plán vymezuje plochy bydlení hromadného určené pro kolektivní trvalé bydlení. Územní plán nevymezil návrhové plochy bydlení hromadného. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy bydlení – individuální městské (BM)

Územní plán vymezuje plochy bydlení individuální městské pro bydlení v rodinných domech venkovského typu rozptýlené v městské zástavbě. Územní plán vymezil návrhové plochy bydlení individuální městské o celkové výměře 103 694,74 m² a z toho je využito 65 807,19 m² (63,5 %). Stabilizované plochy jsou využity z 95,6 %.

Plochy bydlení – individuální venkovské (BV)

Územní plán vymezuje plochy bydlení individuální venkovské pro bydlení v rodinných domech venkovského typu určených pro individuální trvalé bydlení. Územní plán vymezil návrhové plochy bydlení individuální venkovského o celkové výměře 108 593,34 m² a z toho je využito 3 121,99 m² (2,9 %). Stabilizované plochy jsou využity z 96,9 %.

Plochy rekreace – individuální (RI)

Územní plán vymezuje plochy rekreace individuální pro individuální rekreaci či zahrádkové osady. Územní plán nevymezil návrhové plochy rekreace individuální. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura zajišťující umístění, dostupnost a užívání obslužných činností místního i nadmístního významu zřizovaných ve veřejném zájmu a na nekomerční bázi. Územní plán nevymezil návrhové plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy občanského vybavení – komerční (OK)

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení komerčního zajišťující umístění, dostupnost a užívání obslužných činností místního i nadmístního významu zřizovaných na komerční bázi. Územní plán vymezil návrhové plochy občanského vybavení komerčního o celkové výměře 21 299,10 m², které doposud nebyly využity. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ)

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení tělovýchova a sport - zastavitelné s koncentrovanou lokalizací rozmanitých sportovních a rekreačních činností místního i nadmístního významu. Územní plán vymezil návrhové plochy občanského vybavení tělovýchova a sport - zastavitelné o celkové výměře 17 696,54 m², které jsou využity ze 100 % Stabilizované plochy jsou využity také ze 100 %.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení hřbitovy s lokalizací pietních činností a pohřebišti různých druhů místního i nadmístního významu. Územní plán nevymezil návrhové plochy občanského vybavení hřbitovy. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství komunikace jako pozemky veřejných prostranství včetně funkce základní komunikační kostry. Územní plán vymezil návrhové plochy veřejných prostranství komunikace o celkové výměře 24 695,26 m², které doposud nebyly využity. Stabilizované plochy jsou využity z 91,1 %.

Plochy smíšené obytné – centrální (SC)

Územní plán vymezuje plochy smíšené obytné centrální pro domy smíšené funkce, v nichž jsou v jednotlivých vertikálně či horizontálně oddělených částech umístěny bytové jednotky a zařízení občanského vybavení místního i nadmístního významu. Územní plán nevymezil návrhové plochy smíšené obytné centrální. Stabilizované plochy jsou využity z 95,8 %.

Plochy dopravní infrastruktury – drážní (DD)

Územní plán vymezuje plochy dopravní infrastruktury drážní s funkcí dopravních koridorů železniční sítě místního i nadmístního významu. Územní plán nevymezil návrhové plochy dopravní infrastruktury drážní. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

Územní plán vymezuje plochy dopravní infrastruktury silniční pro silniční sítě místního i nadmístního významu. Územní plán vymezil návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční o celkové výměře 2 171,92 m², které doposud nebyly využity. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (DV)

Územní plán vymezuje plochy dopravní infrastruktury vybavení s dopravně obslužnou funkcí místního i nadmístního významu. Územní plán vymezil návrhové plochy dopravní infrastruktury vybavení o celkové výměře 6 235,71 m², které doposud nebyly využity. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy technické infrastruktury (TI)

Územní plán vymezuje plochy technické infrastruktury s funkcí zásobování území elektřinou, plynem, teplem, vodou a dalšími energiemi, likvidace odpadních vod a tuhých odpadů, telekomunikací a adiokomunikací místního i nadmístního významu. Územní plán nevymezil návrhové plochy technické infrastruktury. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)

Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování průmyslové a řemeslné pro kapacitní i drobnější výrobní a skladovací činnosti místního i nadmístního významu s proměnlivým stupněm zastavění. Územní plán nevymezil návrhové plochy výroby a skladování průmyslové a řemeslné. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VL)

Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování zemědělské a lesnické pro kapacitní chovy hospodářských zvířat, zpracování produktů živočišné a rostlinné výroby, skladování a lesnické výroby s proměnlivým stupněm zastavění. Územní plán nevymezil návrhové plochy výroby a skladování zemědělské a lesnické. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy výroby a skladování – skládky (VS)

Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování skládky určené k zajištění podmínek pro ukládání odpadů – skládky s místním i nadmístním významem. Územní plán nevymezil návrhové plochy výroby a skladování skládky. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy těžby nerostů (TN)

Územní plán vymezuje plochy těžby nerostů určené k zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů místního i nadmístního významu. Územní plán nevymezil návrhové plochy těžby nerostů. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy specifické – vojenské (SV)

Územní plán vymezuje plochy specifické vojenské určené k zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu. Územní plán nevymezil návrhové plochy specifické vojenské. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN)

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné pro občanské vybavení s koncentrovanou lokalizací rozmanitých sportovních a rekreačních činností místního i nadmístního významu bez staveb. Územní plán vymezil návrhové plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné o celkové výměře 12 169,52 m², které doposud nebyly využity. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství – zeleň pro parky a parkově upravenou městskou zeleň, pobytové louky, liniovou ochrannou a doprovodnou zeleň, ostatní pobytovou městskou zeleň. Územní plán vymezil návrhové plochy veřejných prostranství – zeleň o celkové výměře 2 384,01 m², které jsou využity ze 100 % Stabilizované plochy jsou využity také ze 100 %.

Plochy vodní a vodohospodářské (V)

Územní plán vymezuje plochy vodní a vodohospodářské pro nakládání s vodami, ochranu před vodami a suchem a regulaci vodního režimu území – řeky a potoky, umělé kanály, přírodní i umělé nádrže. Územní plán nevymezil návrhové plochy vodní a vodohospodářské. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy zemědělské (Z)

Územní plán vymezuje plochy zemědělské pro zemědělské využití. Územní plán vymezil návrhové plochy zemědělské o celkové výměře 6 119,69 m², které zatím nejsou využity. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy lesní (L)

Územní plán vymezuje plochy lesní pro les s produkčními i mimoprodukčními funkcemi – pozemky určené k plnění funkcí lesa. Územní plán vymezil návrhové plochy zemědělské o celkové výměře 155 750,60 m² a z toho je využito 63 915,46 m² (41 %). Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy přírodní – lesní (PL)

Územní plán vymezuje plochy přírodní lesní za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Územní plán vymezil návrhové plochy přírodní lesní o celkové výměře 43 558,89 m², které zatím nejsou využity. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy přírodní – nelesní (PN)

Územní plán vymezuje plochy přírodní nelesní nízké i vysoké zeleně přírodního charakteru. Územní plán nevymezil návrhové plochy přírodní nelesní. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy smíšené nezastavěného území (S)

Územní plán vymezuje plochy smíšené nezastavěného území. Územní plán vymezil návrhové plochy smíšené nezastavěného území o celkové výměře 137 868,68 m² a z toho je využito 110 274,64 m² (80 %). Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

NÁVRHOVÉ PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Konkrétní vyhodnocení zastavitelných návrhových ploch je uvedeno v následující tabulce:

Využití ploch navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů, terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.

Označení	Navržené využití	k. ú.	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
GB01	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Grabštejn	10 348	0	
GB04	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Grabštejn	3 689	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
GS01	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)	Grabštejn	71 960	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
GS02	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)	Grabštejn	5 515	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
GS03	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)	Grabštejn	2 170	0	
GM03	plochy občanského vybavení – komerční (OK)	Grabštejn	2 596	0	
GD01	plochy dopravní infrastruktury – vybavení (DV)	Grabštejn	6 237	0	
GK01	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Grabštejn	6 071	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
GK02	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Grabštejn	1 379	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
GK03	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Grabštejn	847	0	
GK08	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Grabštejn	4 811	0	
CB08	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	17 763	0	
CB11	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	2 512	45,7	Část plochy byla využita pro stavbu 1 RD. Při pořizování změny územního plánu převést využitou část do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB13	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	10 603	100	Plocha byla plně využita pro stavbu 4 RD. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB14	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	10 097	100	Plocha byla plně využita pro stavbu 4 RD. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.

Označení	Navržené využití	k. ú.	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
CB17	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	2 703	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
CB26	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	1 041	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
CB29	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	20 799	94,4	Část plochy byla využita pro stavbu 13 RD. Při pořizování změny územního plánu převést využitou část do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB31	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	1 102	0	
CB32	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	5 676	100	Plocha byla plně využita pro stavbu 4 RD. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB05	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	4 742	0	
CB06	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	1 989	100	Plocha byla plně využita pro stavbu 1 RD. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB18	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	8 179	0	
CB19	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	4 708	0	
CB20	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	4 513	1	Část plochy byla využita, protože je v ní vymezena část pozemku, který byl využit pro stavbu 1 RD. Při pořizování změny územního plánu převést využitou část do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB21	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	6 546	16,6	Část plochy byla využita, protože je v ní vymezena část pozemku, který byl využit pro stavbu 1 RD. Při pořizování změny územního plánu převést využitou část do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB22	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	1 983	0	
CB23	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	18 199	0	
CB28	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	7 566	0	

Označení	Navržené využití	k. ú.	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
CB27	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	2 066	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
CB30	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Chotyně	1 335	0	
CO01	plochy smíšené obytné – centrální (SC)	Chotyně	4 072	-	vypuštěno 1. změnou územního plánu
CT01	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ)	Chotyně	3 914	0	
CT02	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – zastavitelné (OTZ)	Chotyně	8 257	0	
CK04	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Chotyně	2 874	0	
CK05	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Chotyně	2 758	0	
CK06	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Chotyně	7 347	0	
CK07	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	Chotyně	6 038	0	

PLOCHY PŘESTAVBY

Konkrétní vyhodnocení přestavbových ploch je uvedeno v následující tabulce:

V územním plánu je vymezeno 9 ploch přestavby o celkové výměře 9,23 ha. Nejvíce ploch přestavby je vymezeno s funkcí pro bydlení. Nejpočetnější zastoupení v plochách přestavby mají plochy bydlení – individuální městské (CB10, CB15, CB24, CB33, CB34, CB36), další přestavbové plochy jsou navrženy pro plochy občanského vybavení – komerční (GM01, GM02) a poslední přestavbová plocha je pro plochy bydlení – individuální venkovské (GB02).

Označení	Navržené využití	k. ú.	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
GB02	plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	Grabštejn	38 489	0	
GM01	plochy občanského vybavení – komerční (OK)	Grabštejn	3 852	0	

Označení	Navržené využití	k. ú.	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
GM02	plochy občanského vybavení – komerční (OK)	Grabštejn	14 853	0	
CB10	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	15 062	0	
CB15	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	1 375	48,3	Část plochy byla využita, jsou zde umístěny garáže. Při pořizování změny územního plánu převést využitou část do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB24	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	10 724	100	Plocha byla využita pro stavbu 10 RD. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB33	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	4 534	100	Plocha je využita stávajícími stavbami rekreačního bydlení, které jsou v těchto plochách přípustné. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB34	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	2 266	68,2	Část plochy je využívána jako zahrada ke stávajícímu RD a část plochy byla využita pro stavbu 1 RD. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.
CB36	plochy bydlení – individuální městské (BM)	Chotyně	1 182	100	Plocha byla využita pro stavbu 1 RD. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout do zastavěného území.

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ (PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

Plocha změny v krajině je dle stavebního zákona č. 283/2024 Sb. taková plocha v nezastavěném území, u níž se předpokládá změna dosavadního využití na jiné využití (např. změna trvalého travního porostu na lesní plochu). Vymezena je vždy v nezastavěném území územním plánem.

V územním plánu je vymezeno 24 ploch změn v krajině o celkové výměře 36,6 ha.

Konkrétní vyhodnocení ploch změn v krajině je uvedeno v následující tabulce:

Označení	Navržené využití	k. ú.	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
GX01	plochy zemědělské (Z)	Grabštejn	6 120	100	Dle ortofoto snímku se na pozemku již nenachází komunikace, ale slouží pro zemědělské účely. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných.
GX04	plochy zemědělské (Z)	Grabštejn	2 467	0	

Označení	Navržené využití	k. ú.	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
GL01	plochy lesní (L)	Grabštejn	62 342	100	Dle KN je předmětná plocha lesním pozemkem, což je v souladu s regulativy ÚP. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných.
GL02	plochy lesní (L)	Grabštejn	1 730	100	Dle KN je předmětná plocha lesním pozemkem, což je v souladu s regulativy ÚP. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných.
GL03	plochy lesní (L)	Grabštejn	36 207	0	
GL04	plochy lesní (L)	Grabštejn	3 258	0	
GL09	plochy přírodní – lesní (PL)	Grabštejn	43 563	0	
GU01	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Grabštejn	13 183	0	
GU02	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Grabštejn	841	0	
CT03	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – nezastavitelné (OTN)	Chotyně	17 698	100	V ploše je provozován motokros, což je v souladu s regulativy stanovenými ÚP. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných.
CZ03	plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ)	Chotyně	2 384	0	
CL05	plochy lesní (L)	Chotyně	32 969	0	
CL06	plochy lesní (L)	Chotyně	3 163	0	
CL07	plochy lesní (L)	Chotyně	12 073	0	
CL08	plochy lesní (L)	Chotyně	4 173	0	
CU03	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	104 223	100	Dle KN je předmětný pozemek využíván jako zeleň, což je v souladu s regulativy ÚP. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných.
CU04	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	1 010	0	
CU05	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	637	0	
CU06	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	5 444	0	
CU07	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	1 486	0	
CU08	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	2 986	0	
CU09	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	2 608	0	
CU10	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	5 217	100	Dle KN je předmětný pozemek trvalým travním porostem, což je v souladu s regulativy ÚP. Při pořizování změny územního plánu převést celou plochu do ploch stabilizovaných.
CU11	plochy smíšené nezastavěného území (S)	Chotyně	220	0	

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Konkrétní vyhodnocení koridorů dopravní infrastruktury je uvedeno v následující tabulce:

Označení	Účel	Výměra (m ²)	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
D14	koridor mezinárodního významu – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace	299 776	0	Koridor zachovat do doby nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání stavby (např. kolaudačního souhlasu), pro kterou je koridor vymezen.

A.3 PLOHY ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy a koridory územních rezerv jsou v územním plánu navrženy. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření je uvedeno v následující tabulce:

Označení	Budoucí využití	Výměra (m ²)	Podmínky pro prověření, popř. návrh řešení
URC3	Plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	2 140	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. Bude vypuštěna 3. změnou ÚP.
URC4	Plochy bydlení – individuální venkovské (BV)	17 527	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. Bude vypuštěna 3. změnou ÚP.
URC5	Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	513	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. Bude vypuštěna 3. změnou ÚP.
URG6	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) – silnice I/35 – rozšíření na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80	151 154	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno jeho prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP). Využití tohoto koridoru se předpokládá po roce 2030. Zachovat pro budoucí možné rozšíření silnice I/35.
URG7	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) – silnice I/35 – rozšíření na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80	5 099	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno jeho prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP). Využití tohoto koridoru se předpokládá po roce 2030. Zachovat pro budoucí možné rozšíření silnice I/35.

Označení	Budoucí využití	Výměra (m ²)	Podmínky pro prověření, popř. návrh řešení
URG8	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) – silnice I/35 – rozšíření na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S24,5/80	délka 49 m	Budoucí využití tohoto koridoru je podmíněno jeho prověřením na úrovni územního plánu (změna či nový ÚP). Využití tohoto koridoru se předpokládá po roce 2020. Vypuštěno 1. změnou územního plánu.

Územní rezervou je plocha nebo koridor, kterou lze vymezit v územně plánovací dokumentaci, ale jejich potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit např. územní studií či jinou podrobnější dokumentací. Pokud ÚPD plochu nebo koridor územní rezervy vymezuje, musí být stanoveno také její budoucí využití a případně podmínky pro její následné prověření. Územní rezerva sama o sobě nezakládá právo realizovat záměr, pro nějž je vymezena – tj. k jejímu využití je nezbytná změna příslušné ÚPD. K územní rezervě nelze v ÚPD stanovovat žádná kompenzační opatření, vzhledem k tomu, že účel územní rezervy je bez dalších kroků (změny ÚPD) nerealizovatelný. V územní rezervě je vyloučeno provádět změny v území, které by mohly její stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. K vymezení rezervy by mělo docházet pouze v případech, kdy lze na území očekávat potřebu dalšího rozvoje.

Tato potřeba musí být v souladu s § 56 odst. 6 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. vyhodnocena při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu, kde je buď navrženo vypuštění rezervy nebo její vymezení jako návrhového koridoru nebo plochy. K prodloužení doby vymezení územní rezervy by mělo docházet pouze v odůvodněných případech, nejdéle však o další 4 roky.

Územní plán Chotyně vymezil celkem 6 ploch územních rezerv, z nichž 3 jsou navrženy pro obytné využití, tyto rezervy byly vyhodnoceny jako nepotřebné a budou vypuštěny Změnou č. 3 územního plánu. 1 územní rezerva byla vypuštěna 1. změnou územního plánu, další 2 územní rezervy jsou částí koridoru pro rozšíření navržené dvoupruhové silnice I/35 na čtyřpruhové uspořádání v kategorii S 24,5/80. Jelikož v současné době neexistuje podrobnější řešení této komunikace, území je ochráněno formou koridoru územní rezervy.

A.4 PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ÚZEMNÍ STUDIÍ, REGULAČNÍM PLÁNEM, PLÁNOVACÍ SMLOUVOU, URBANISTICKOU NEBO ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽÍ

Územní plán s ohledem na měřítko a míru detailu řešení územního plánu nenavrhuje ve většině případů konkrétní vnitřní uspořádání zástavby, veřejných prostranství včetně komunikací, zeleně apod. v rámci jednotlivých dílčích zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. K tomu účelu slouží územní studie, které v rámci širších urbanistických souvislostí navrhnou v nejčastějších případech koncepci uspořádání určité lokality, zejména způsob napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a stanoví uliční a stavební čáry. V některých případech může upřesňovat zásady prostorové regulace, jako je stanovení výšek zástavby a intenzity využití pozemků, nebo navrhuje uspořádání veřejných prostranství (zeleň, parkovací plochy, hřiště, apod.).

Územní plán vymezil 3 lokality, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií. Územní plán stanovil, že lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 60 měsíců ode dne vydání územního plánu, 1. změnou územního plánu byla tato lhůta stanovena na 48 měsíců ode dne vydání Změny č. 1 územního plánu Chotyně. Tato doba uplynula dne 15. 7. 2020 a v období 07/2016-07/2020 byla vložena do evidence územně plánovací činnosti územní studie s označením US2, čímž byla schválena možnost jejího využití. 3. změnou územního plánu budou zmínky o územní studii US1 a US3 vypuštěny.

V území jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

Kód plochy s podmínkou pořízení ÚS	Rozloha plochy s podmínkou pořízení ÚS [m ²]	Plochy změn dotčené podmínkou pořízení ÚS	Schválení územní studie
US1	19 482	CB08, CK04 - část	
US2	20 799	CB29	17. 6. 2019
US3	15 062	CB10	

A.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

VPS pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód VPS	Využití dle územního plánu	k. ú.	Poznámka
VPS PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU			
D 1	Silnice I/35 – obchvat obce Chotyně	Grabštejn	vypuštěno 1. změnou územního plánu
D 2	Silnice I/35 – obchvat obce Chotyně	Grabštejn	vypuštěno 1. změnou územního plánu
D 3	Místní komunikace	Grabštejn	vypuštěno 1. změnou územního plánu
D 4	Silnice III/2713 – zlepšení parametrů silnice	Grabštejn	nerealizováno
D 5	Parkoviště pro návštěvníky hradu Grabštejn	Grabštejn	Nerealizováno, bude vypuštěna 3. změnou ÚP
D 6	Úprava přístupové komunikace k hradu Grabštejn	Grabštejn	nerealizováno
D 7	Místní komunikace	Chotyně	nerealizováno
D 8	Místní komunikace	Chotyně	nerealizováno, bude upravena 3. změnou ÚP
D 9	Místní komunikace	Chotyně	nerealizováno, bude vypuštěna 3. změnou ÚP
D 10	Místní komunikace	Chotyně	nerealizováno
D 11	Multifunkční turistický koridor – turistická stezka	Grabštejn	nerealizováno
D 12	Multifunkční turistický koridor – cykloturistická trasa	Grabštejn	nerealizováno
D 13	Multifunkční turistický koridor – cykloturistická trasa	Chotyně	částečně realizováno (J část), bude upravena 3. změnou ÚP
D 14	Koridor mezinárodního významu – železniční úsek Liberec – Chrastava – Bílý Kostel n. N. – Hrádek nad Nisou, optimalizace, elektrizace	Chotyně, Grabštejn	nerealizováno

Kód VPS	Využití dle územního plánu	k. ú.	Poznámka
VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - KANALIZACE			
K 1	Kanalizační řad	Grabštejn	nerealizováno
K 2	Kanalizační řad	Grabštejn	nerealizováno
K 3	Kanalizační řad	Chotyně	nerealizováno
K 6	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	nerealizováno
K 7	Kanalizační řad	Chotyně	nerealizováno
K 8	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	nerealizováno
K 9	Kanalizační řad	Chotyně	nerealizováno
K 10	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	nerealizováno
K 11	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	nerealizováno
K 12	Kanalizační řad	Chotyně	nerealizováno
K 13	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	nerealizováno
K 14	Čerpací stanice odpadních vod	Chotyně	nerealizováno
K 15	Kanalizační řad	Chotyně	nerealizováno
VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU - ENERGETIKA			
E 1	Trafostanice VN/NN	Grabštejn	nerealizováno
E 2	Podzemní vedení VN	Chotyně	nerealizováno
E 3	Podzemní vedení VN	Chotyně	nerealizováno
E 4	Trafostanice VN/NN	Chotyně	vypuštěno 1. změnou územního plánu
E 5	Vrchní vedení VN	Chotyně	vypuštěno 1. změnou územního plánu
E 6	Vrchní vedení VN	Chotyně	nerealizováno

VPO pro založení prvků ÚSES

ÚSES			
Kód VPO	Využití dle územního plánu	k. ú.	Poznámka
UC 1	Založení části lokálního biocentra 496	Grabštejn	nerealizováno
UK 2	Založení regionálního biokoridoru 495/496 – RK638	Grabštejn	nerealizováno
UK 3	Založení části lokálního biokoridoru 1217/1361	Chotyně	nerealizováno
UK 4	Založení části lokálního biokoridoru 1217/1361	Chotyně	nerealizováno
UK 5	Založení části lokálního biokoridoru 1217/1218	Chotyně	nerealizováno
UK 6	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	nerealizováno
UK 7	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	nerealizováno
UK 8	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	nerealizováno
UK 9	Založení části lokálního biokoridoru 1210/1217	Chotyně	nerealizováno

A.6 VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Územní plán Chotyně byl vydán zastupitelstvem obce Chotyně usnesením č. 2 ze dne 30. 6. 2009 a účinnosti nabyl 23. 7. 2009. Od doby vydání územního plánu byla pořízena 1. změna územního plánu Chotyně, která byla vydána zastupitelstvem obce usnesením č. 2/VI/2016 dne 28. 6. 2016 a nabyla účinnosti dne 15. 7. 2016. Dne 19. 2. 2019 zastupitelstvo obce Chotyně usnesením č. 1/III/2019 schválilo pořízení 2. změny územního plánu Chotyně. Pořizování této změny bylo ukončeno dne 25. 6. 2019 na základě usnesení č. 6/VI/2019 zastupitelstva obce Chotyně. Třetí zpráva o uplatňování územního plánu byla schválena zastupitelstvem obce 26. 10. 2021 usnesením č. 2/X/2021, součástí této zprávy byly pokyny pro zpracování 3. změny územního plánu. Pořízení 3. změny územního plánu Chotyně zkráceným postupem je stále v procesu.

Další změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2009 vydán a aktualizován změnou č. 1 účinnou od 15. 7. 2016, přinesla aktualizace Politiky územního rozvoje ČR č. 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č. 8 a 9. Dne 27. 4. 2021 také nabyla účinnosti Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, dne 3. 1. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a dne 3. 6. 2025 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Změnou č. 1 územního plánu Chotyně byl územní plán uveden do souladu s PÚR ČR a její Aktualizací č. 1. Územní plán Chotyně prozatím nebyl uveden do souladu s žádnou aktualizací ZÚR LK.

Stavební zákon č. 283/2021 Sb., platný od 29. 07. 2021 a plně účinný od 1. 7. 2024 řeší v § 59 jednotný standard územně plánovací dokumentace. Ten je podrobněji řešen ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. Nově vzniká povinnost pořizovaný územní plán nebo jeho změnu, zpracovat v tomto standardu. To je i případ územního plánu Chotyně včetně jeho změn, které dosud nebyly zpracovány v jednotném standardu. Nejbližší změnou územního plánu, kterou je pořizovaná 3. změna územního plánu bude celý územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Sjednocení vyjadřovacích prostředků, tedy jednotný výklad základních jevů a obdobný grafický projev, který zlepšit čitelnost výkresů, bude znamenat nejen zjednodušení práce jejich uživatelům, ale také sjednocení interpretace územně plánovacích dokumentací. Zavedení jednotného standardu (vybraných částí) územně plánovacích dokumentací je nezbytné též s ohledem na zavádění národního geoportálu územního plánování tak, aby bylo možné dokumentace na tomto geoportálu zveřejňovat.

Dále stavební zákon č. 283/2021 Sb., platný od 29. 07. 2021 a plně účinný od 1. 7. 2024 v § 41 řeší charakter území. Příští změnou územního plánu by bylo vhodné definovat charakter území a vyhodnotit jej v rámci hodnocení souladu územně plánovací dokumentace (ÚPD) s cíli a úkoly územního plánování. Jedním z úkolů územního plánování uvedeném v § 39 písm. f) stavebního zákona je s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (dále jen „UAP“) obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Liberec byly vydány k datu 31. 12. 2008 a následně průběžně aktualizovány v pravidelném 4letém cyklu v tzv. úplné aktualizaci, poslední úplná aktualizace proběhla k datu 28. 2. 2025. ÚAP ORP Liberec pro území obce Chotyně identifikovaly tyto nové problémy, které dosud **nebyly řešeny** v územním plánu.

ZÁVADY

Závady dopravní

- Nedostatečně rozvinutá cestní síť (prostupnost krajiny), nedostatečné parametry polních cest. (CHO_ZD_1 – obecná závada, která není konkrétně lokalizovaná)
- Absence chodníku v průjezdním úseku silnice III/2711 směr Hrádek nad Nisou. ([CHO_ZD_3](#))

Závady využití území

- Zchátralý a nevyužitý technický objekt naproti bývalé továrně u Lužické Nisy parc. č. 147. ([CHO_ZVU_6](#))

Závady urbanistické

- Nevhodná forma zástavby (mobilhouse) pohledově exponovaném místě pod hradem Grabštejn. ([CHO_ZU_3](#))
- Asanovaný výrobní areál u Lužické Nisy – změna ÚP nenavrhuje nové využití. ([CHO_ZU_4](#))
- Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby: ([NSS_11](#)) - Mezi Grabštejnem a Chotyní.
- Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby: ([NSS_60](#)) - Mezi Dolní Suchou a Chotyní.

Závady estetické

- Nevzhledný průmyslový areál za železniční tratí narušující pohledy na sídlo, špatný technický stav. ([CHO_ZE_1](#))

PROBLÉMY

Problémy vyplývající z RURÚ

- Nízký koeficient ekologické stability. (PR6 - obecný problém, která není konkrétně lokalizovaný)

Problémy ÚSES

- [USES087](#) : délka lokálního biokoridoru přesahuje 2 km, rozdílné vymezení lokálního biokoridoru na hranici dvou obcí.

Bariéry migrační prostupnosti

- Suchozemská migrační prostupnost: ([MPO01](#)) - těžební areál, zástavba, bezlesí.
- Suchozemská migrační prostupnost: ([MPS02](#)) – silnice.
- Vodní migrační prostupnost: ([MPV05](#)) – Lužická Nisa – jez.

RIZIKA

- Plochy vodní eroze – v obci je 80% ZPF erozně ohroženo.
- Ohrožení povodněmi – [KB005](#) (významný).
- Kritický bod – [KB009](#) (nevýznamný), [KB010](#) (nevýznamný).

STŘETY

- Koridor územní rezervy D02R vymezený vymezená v ÚP Chotyně (okružní křižovatka) vybíhá z koridoru vymezeného v ZÚR. ([NDS1](#))
- Střet plochy přestavby s aktivní zónou záplavového území. ([Sz Lp 196](#))
- Střet plochy přestavby s ložiskem nerostných surovin. ([Sz Lp 268](#))
- Střet plochy přestavby s ložiskem nerostných surovin. ([Sz Lp 269](#))
- Střet zastavitelné plochy s ložiskem nerostných surovin. ([Sz Lp 266](#))
- Střet zastavitelné plochy s ložiskem nerostných surovin. ([Sz Lp 267](#))
- Střet zastavitelné plochy se starou ekologickou zátěží. ([Sz Lh 7](#))

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- *V rámci příští změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených závad, problémů, rizik a střetů.*

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009. Územní plán Chotyně (účinný od 23. 7. 2009) nebyl uveden do souladu s PÚR ČR. Od doby vydání územního plánu Chotyně došlo k nabytí účinnosti Politiky územního rozvoje a schválení aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 PÚR ČR.

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Dále byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629 Aktualizace č. 2 a usnesením vlády č. 630 byla dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3. Aktualizace č. 2 a č. 3 PÚR ČR se nijak netýkaly území Libereckého kraje. Následovala Aktualizace č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Dále dne 12. 7. 2021 Vláda ČR svým usnesením č. 618 schválila Aktualizaci č. 4 PÚR ČR. Hlavním důvodem pro pořízení Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla skutečnost, že od schválení předchozí „řádné“ Aktualizace č. 1 PÚR ČR vládou v dubnu 2015 (UV č. 276/2015) uběhlo již několik let, a bylo tedy nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů. Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně neměnila koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem Aktualizace č. 4 PÚR ČR byly úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem

SOULAD ÚP CHOTYNĚ S PÚR ČR



Porizuje se změna ÚP č. 3

na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Články týkající se rozvojových oblastí a rozvojových os byly pouze formálně upraveny, žádné nebyly zrušeny. V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti - „specifická oblast Sokolovsko“ a „specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“. Byla rozšířena specifická oblast SOB7 Krkonoše - Jizerské hory o oblast Frýdlantska. U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení „SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“. Ve vymezení koridoru je identifikace uvedena číslem trati, dálnice a silnice I. třídy. Na území Libereckého kraje nové koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury nebyly vymezeny. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena dne 19. 7. 2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje. Dne 29. 2. 2024 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 46/2024 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe a netýká se území Libereckého kraje. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 1. 3. 2024. Dále byla z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořízena Změna č. 9 PÚR ČR. Dne 29. ledna 2025 vláda ČR schválila usnesením vlády č. 64/2025 návrh Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR je vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Dne 27. 8. 2025 byla schválena usnesením vlády č. 633 Změna č. 8 Politiky územního rozvoje, která byla pořizována v návaznosti na projednání Zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky, po Aktualizaci č. 4. Tato Změna č. 8 zásadně nemění koncepční zaměření Politiky územního rozvoje České republiky, přesto jsou jejím návrhem dotčeny všechny kapitoly Politiky územního rozvoje České republiky, nejvíce je dotčena kapitola 3 Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající se záměrů dopravní a technické infrastruktury, a to na základě zhodnocení plnění jednotlivých úkolů i s ohledem na již zrealizované rozvojové záměry, resp. na zrušené rozvojové záměry, od kterých bylo upuštěno ze strany příslušných resortů (navrhovatelů záměrů). V rámci záměrů technické infrastruktury byly dále přidány nové články týkající se

nových elektrických stanic a vedení, přečerpávacích vodních elektráren a produktovodu pro přepravu oxidu uhličitého. Tato změna se bezprostředně nedotýká území obce Chotyně. Změnou č. 1 územního plánu Chotyně byl územní plán uveden do souladu s PÚR ČR a její Aktualizací č. 1.

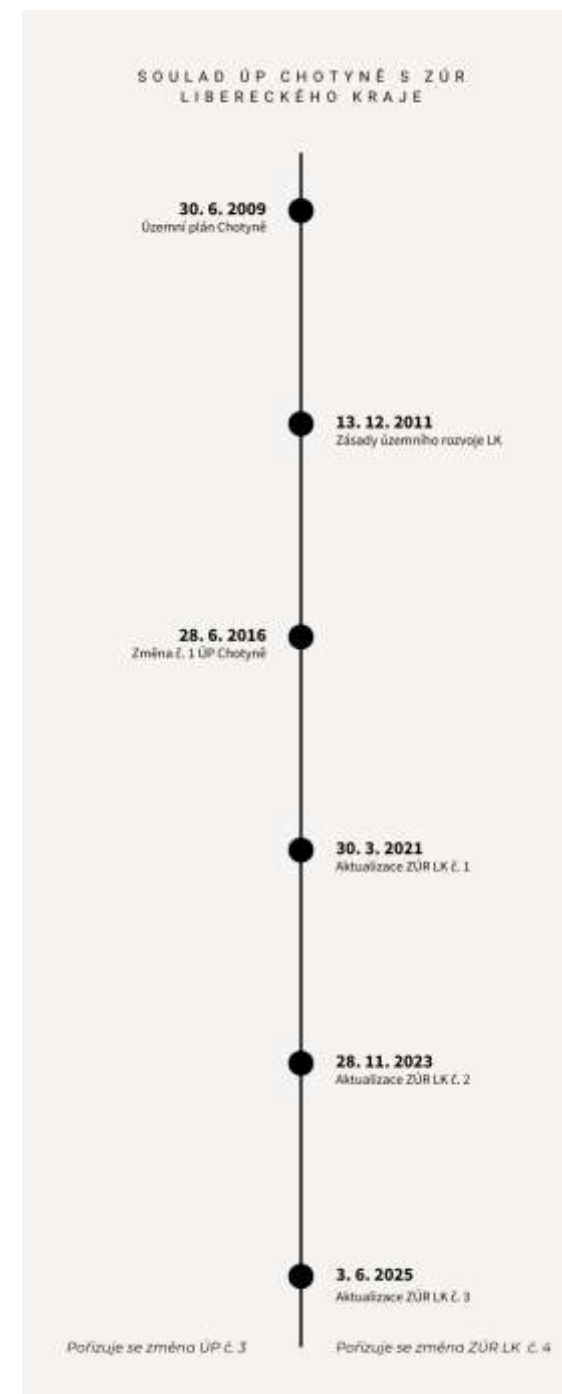
SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán byl vydán dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 vlády České republiky a dne 29.10. 2024 nabyl účinnosti. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. se pro první územní rozvojový plán do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto vyhodnocení souladu územního plánu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací není zpracováno.

SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány 13. 12. 2011 usnesením č. 466/11/ZK a účinnosti nabyly 22. 1. 2012. Dne 30. 3. 2021 byla usnesením č.112/21/ZK vydána Aktualizace č. 1 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 27. 4. 2021. Dne 28. 11. 2023 vydána usnesením č. 557/23/ZK Aktualizace č. 2 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 3. 1. 2024. Dále byla dne 29. 4. 2025 vydána usnesením č. 155/25/ZK Aktualizace č. 3 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 3. 6. 2025. Aktualizace č. 3 ZÚR LK se týkala úpravy vymezení koridorů pro konvenční železnici ŽD19 Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko dle čl. 95a aktuální Politiky územního rozvoje ČR. Tato aktualizace se netýkala řešeného území. Územní plán Chotyně prozatím nebyl uveden do souladu s žádnou aktualizací ZÚR LK.

Dále Zastupitelstvo Libereckého kraje rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení Změny č. 4 ZÚR LK (dále jen "Změna č. 4 ZÚR LK") usnesením č. 113/VII/24/ZK ze dne 17. 12. 2024, kterým zároveň rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Předmětem Změny č. 4 ZÚR LK je převedení stávající textové, grafické a datové části ZÚR LK do struktury, obsahu a formy dle aktuálního stavebního zákona. Předmětem Změny č. 4 ZÚR LK nejsou věcné změny s dopadem na území kraje. Zároveň Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako příslušný úřad územního plánování a pořizovatel Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) dle § 23 odst. 2 stavebního zákona, zpracoval na základě ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 odst. 1 stavebního zákona Návrh Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje



Libereckého kraje (dále jen „Zpráva ZÚR LK“). Tento Návrh byl zveřejněn dne 3. 3. 2025, ve lhůtě do 30 dnů od tohoto projednání mohly být podávány vyjádření, stanoviska a podněty. Zpráva o uplatňování nebyla dosud schválena.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- *Příští změnou územního plánu uvést územní plán do souladu s PÚR ČR, ZÚR LK a v případě změny územního rozvojového plánu i s územním rozvojovým plánem.*

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Chotyně je drobná obec vklíněná do oblasti správního území obce Hrádek nad Nisou. Obec leží v blízkosti hranic s Polskem a Německem, z čehož může těžit. Kvalita životního prostředí je negativně ovlivňována přítomností starých ekologických zátěží, emisemi z dopravy, přítomností výrobních areálů a vysokým rizikem záplav kolem Lužické Nisy a Václavického potoka. Kvalita ovzduší je nejvíce ovlivňována z dálkových zdrojů (elektrárna Turow). Problémem je i znečištění Lužické Nisy. Nabídka pracovních příležitostí je omezena pouze na zpracovatelský průmysl, nízká vzdělanostní struktura obyvatel a dobrá technická infrastruktura města předznamenává podprůměrné hodnocení hospodářského pilíře. Podíl obyvatelstva zaměstnaného v terciéru je silně podprůměrný, což ohrožuje trvale udržitelný rozvoj území. Sociální pilíř je průměrný, opřený o příznivou věkovou strukturu obyvatel. Celkově lepší hodnocení sociálního pilíře snižuje nízká intenzita bytové výstavby za posledních 10 let. Obec se zaměřuje na zlepšování občanské vybavenosti, kladně lze hodnotit např. vybudování domu s pečovatelskou službou a revitalizaci parku a hřiště.

Obec Chotyně náleží do zranitelné oblasti. Velký potenciál představuje turistický ruch, díky výhodné hraniční poloze a přítomností národní kulturní památky Grabštejn. Je potřeba se zaměřit na zlepšení dopravní dostupnosti obce.

Od vydání územního plánu po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení dalších rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES.

Zpráva o uplatňování územního plánu Chotyně nenavrhuje pořízení změny ÚP, a proto nejsou žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V hodnoceném období nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Z tohoto důvodu se nestanovují žádná opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pořizovatel zpracoval vyhodnocení využití stabilizovaných a návrhových ploch (viz tabulka níže). Vymezené návrhové plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v malé míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové zastavitelné plochy. Využití jednotlivých návrhových ploch s rozdílným způsobem využití je v tabulce níže. Mezi využití plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami, to znamená, že byly nejčastěji pod společným oplocením nebo byl zjištěn stejný majitel dle katastru nemovitostí (stejným způsobem bylo pohlíženo na situaci u ploch stabilizovaných).

<i>Funkce</i>	<i>PLOCHY STABILIZOVANÉ</i>			<i>PLOCHY NÁVRHOVÉ</i>		
	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Plochy bydlení - hromadné	20 545,12	20 545,12	100	-	-	-
Plochy bydlení - individuální městské	147 307,72	140 879,61	95,6	103 694,74	65 807,19	63,5
Plochy bydlení - individuální venkovské	192 714,16	186 786,03	96,9	108 593,34	3 121,99	2,9
Plochy rekreace - individuální	5 338,15	5 338,15	100	-	-	-
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	7 519,17	7 519,17	100	-	-	-
Plochy občanského vybavení - komerční	7 062,90	7 062,90	100	21 299,10	0	0
Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport zastavitelné	40 000,75	40 000,75	100	12 169,52	0	0
Plochy občanského vybavení - hřbitovy	5 745,09	5 745,09	100	-	-	-
Plochy veřejných prostranství - komunikace	197 239,94	179 767,21	91,1	24 695,26	0	0
Plochy smíšené obytné - centrální	48 129,05	46 122,83	95,8	-	-	-
Plochy dopravní infrastruktury - drážní	121 431,22	121 431,22	100	-	-	-
Plochy dopravní infrastruktury - silniční	215 348,81	215 348,81	100	2 171,92	0	0

<i>Funkce</i>	<i>PLOCHY STABILIZOVANÉ</i>			<i>PLOCHY NÁVRHOVÉ</i>		
	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Plochy dopravní infrastruktury - vybavení	1 185,88	1 185,88	100	6 235,71	0	0
Plochy technické infrastruktury	7 931,04	7 931,04	100	-	-	-
Plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	86 840,62	77 861,83	89,7	-	-	-
Plochy výroby a skladování - zemědělské a lesnické	26 745,33	26 745,33	100	-	-	-
Plochy výroby a skladování - skládky	115 523,11	115 523,11	100	-	-	-
Plochy těžby nerostů	155 707,29	155 707,29	100	-	-	-
Plochy specifické - vojenské	122 853,56	122 853,56	100	-	-	-
Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport nezastavitelné	215 021,64	215 021,64	100	17 696,54	17 696,54	100
Plochy veřejných prostranství - zeleň	34 960,39	34 960,39	100	2 384,01	2 384,01	100
Plochy vodní a vodohospodářské	101 265,20	101 265,20	100	-	-	-
Plochy zemědělské	4 346 966,91	4 346 966,91	100	8 586,2	6 119,7	71,3
Plochy lesní	1 267 293,88	1 267 293,88	100	155 750,60	63 915,46	41,0
Plochy přírodní - lesní	277 505,69	277 505,69	100	43 558,89	0	0
Plochy přírodní - nelesní	106 322,29	106 322,29	100	-	-	-
Plochy smíšené nezastavěného území	523 478,38	523 478,38	100	137 868,68	110 274,64	80,0
<i>celkem</i>	<i>8 397 983,3</i>	<i>8 357 169,3</i>	<i>99,5</i>	<i>636 118,31</i>	<i>269 319,53</i>	<i>42,3</i>

Pořizovatel dále provedl celkové vyhodnocení vybraných rozvojových ploch od doby vydání územního plánu, protože každou změnou územního plánu dojde k aktualizaci zastavěného území a převedení využitých rozvojových ploch do stabilizovaného území. Tím je procento využití ploch neustále snižováno, i když rozvojových ploch v obci fakticky ubývá. Je tedy vhodné vyhodnotit i ty plochy, které byly rozvojové v předchozích fázích územního plánu, ale jeho změnami byly převedeny na plochy stabilizované.

<i>Funkce</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Plochy bydlení - hromadné	-	-	-
Plochy bydlení - individuální městské	119 108,29	81 220,74	68,2

Plochy bydlení - individuální venkovské	112 281,39	6 810,04	6,5
Plochy rekreace - individuální	-	-	-
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	-	-	-
Plochy občanského vybavení - komerční	21 299,10	0	0
Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport zastavitelné	12 169,52	0	0
Plochy občanského vybavení - hřbitovy	-	-	-
Plochy veřejných prostranství - komunikace	32 143,87	8 295,65	25,8
Plochy smíšené obytné - centrální	4 071,25	4 071,25	100
Plochy dopravní infrastruktury - drážní	-	-	-
Plochy dopravní infrastruktury - silniční	79 653,87	77 481,95	97,3
Plochy dopravní infrastruktury - vybavení	6 235,71	0	0
Plochy technické infrastruktury	-	-	-
Plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné	-	-	-
Plochy výroby a skladování - zemědělské a lesnické	-	-	-
Plochy výroby a skladování - skládky	-	-	-
Plochy těžby nerostů	-	-	-
Plochy specifické - vojenské	-	-	-
Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport nezastavitelné	17 696,54	17 696,54	100
Plochy veřejných prostranství - zeleň	2 384,01	2 384,01	100
Plochy vodní a vodohospodářské	-	-	-
Plochy zemědělské	8 586,2	6 119,7	71,3
Plochy lesní	155 750,60	63 915,46	41
Plochy přírodní - lesní	43 558,89	0	0
Plochy přírodní - nelesní	-	-	-
Plochy smíšené nezastavěného území	137 868,68	110 274,64	80
celkem	752 807,92	378 269,98	50,2

V územním plánu není třeba navrhovat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území. Nejbližší změnou územního plánu bude muset být územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, čímž dojde k přejmenování typů ploch s rozdílným způsobem využití a pravděpodobně bude zavedeno i více typů těchto ploch.

Nejbližší změnou územního plánu by bylo vhodné prověřit hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití u všech funkčních ploch a zároveň doplnit nepřípustné využití. U všech funkčních ploch doplnit do nepřípustného využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím. Dále do nepřípustného využití u jednotlivých funkčních ploch vyjmenovat konkrétní nevhodné stavby a činnosti.

PROSTOROVÁ REGULACE

Bylo by vhodné zvážit stanovení maximální možné výměry pro nadzemní stavby u zastavitelných ploch (především pro plochy bydlení). Chybějící prostorová regulace staveb by mohla vést k nekontrolovanému zastavování pozemků, které může negativně ovlivňovat stávající charakter obce a zasakování dešťových vod na pozemcích.

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Územní plán by měl reagovat na možnost umístování technické infrastruktury dle zákona 283/2021 Sb. § 122 odst. 1, kdy lze do nezastavěného území umístovat v souladu s jeho charakterem záměry pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.

Do technické infrastruktury lze zahrnout výrobní elektřiny z OZE, a proto by další změnou bylo vhodné prověřit plochy zemědělské – pole, louky, sady; plochy lesní – PUPFL; plochy krajinné zeleně – izolační, nelesní zeleň; zeleň soukromá a vyhrazená; plochy veřejné zeleně v návaznosti na nový stavební zákon 283/2021 Sb. § 122 odst. 3. Dle stavebního zákona 283/2021 Sb. § 122 odst. 3 stavby a zařízení podle § 122 odst. 1 zákona 283/2021 Sb. lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Doporučujeme výslovně vyloučit v každé funkční ploše ty stavby, zařízení a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím plochy.

CHARAKTER ÚZEMÍ A OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Do nezastavěného území lze povolovat záměry v souladu s jeho charakterem. Vzhledem ke stále se zvyšující poptávce pro umístování výroben elektřiny z OZE (obnovitelných zdrojů energie) do volné krajiny, tedy nezastavěného území doporučujeme změnou územního plánu stanovit charakter území

v lokalitách obce dle § 41 stavebního zákona. Jedním z úkolů územního plánování uvedeného v § 39 písm. f) stavebního zákona je „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.“

Dle § 81 odst. 1 stavebního zákona může územní plán vymezit plochy a koridory územních rezerv a členit území podle převažujícího charakteru na lokality. Lokality dle převažujícího charakteru mohou vymezovat vhodné území pro umístování výroben elektřiny z OZE, tj. kde je minimální střet veřejných zájmů. V rámci vymezování ploch pro výrobní elektřiny z OZE je nutné zohlednit limity v území, např. že realizace výroben energie z OZE je vyloučena na nejkvalitnější půdě (vyjma agrovoltaik) a naopak je možná její výstavba na půdě horší bonity nebo respektuje limity jako je např. vzdálenost od obytné zástavby (je-li relevantní z hlediska rušivých vlivů). Přednostně je vhodné vymezovat plochy výroben elektřiny z OZE do areálů brownfieldů, do prostor po těžbě či do areálů zatížených starou ekologickou zátěží. Při vymezování těchto ploch je vhodné dodržovat hierarchii využití území a upřednostňovat pro výrobní elektřiny z OZE již zastavěné území (např. průmyslové a skladové areály; může se jednat o doplňkovou či podmiňující činnost pro další využití území). Dalšími možnostmi, jak zvyšovat podíl vyrobené elektřiny z OZE je zavedení povinnosti zajistit provoz z OZE u výrobních areálů. Aby nedocházelo k rozšiřování výroben elektřiny do volné krajiny je také možností vázat výstavbu výroben elektřiny z OZE (zejména solárních záměrů) na zemědělském půdním fondu např. až po naplnění kapacit střech v dané oblasti; tj. možnost rozšíření ploch pro solární záměry (určité kapacity) vázat na to, že budou naplněny kapacity na střechách domů. Využít princip, že primárně je třeba využít výrobní elektřiny z OZE na budovách, teprve poté je možné vstoupit do volné krajiny. V návaznosti na nově vymezené plochy pro výrobní elektřiny z OZE by měla obec do územního plánu vložit podmínku plánovací smlouvy pro jejich výstavbu, který by obsahoval i výpočet pro platbu investora obci. Pokud obec je nakloněná výstavbě výroben elektřiny na svém území, je potřeba počítat i s doplňujícími stavbami pro rozvoj energetické infrastruktury, a tedy při vymezení nových ploch pro výrobní elektřiny z OZE vymezit i plochy pro výstavbu jejich infrastruktury.

Pokud dojde k vymezení ploch pro FVE je nutné nevytvářet rozsáhlá neprostupná oplocená území. Při umístování rozsáhlejších záměrů hrozí vzhledem k umístění oplocení okolo výrobní elektřiny k významnému omezení prostupnosti územím. FVE je z hlediska provozovatele nutné oplocovat, nicméně územní plány většinou v nezastavěném území výstavbu oplocení neumožňují, proto je v případě takového záměru nutné územní plán v tomto směru změnit.

Vzhledem k vysoké přírodní a kulturní hodnotě území obce Chotyně není vhodné na území obce umožnit umístění výroben elektřiny z OZE do volné krajiny (mimo střechy stávajících staveb).

PODMÍNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ V ÚZEMNÍM PLÁNU

V rámci území obce nejsou v územním plánu vymezeny plochy, které by bylo nutné podmínit zpracováním podrobnější dokumentace, urbanistickou či architektonickou soutěží.

ZÁVĚR

V rámci výše uvedeného hodnocení nebyly zjištěny skutečnosti, které by vedly k zásadní změně koncepce rozvoje, a tudíž i nutnosti okamžitého pořízení změny územního plánu nebo pořízení nového územního plánu. Přesto ale došlo k novým skutečnostem, na základě kterých pořizovatel zpracoval následující doporučení pro případnou budoucí změnu územního plánu.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Při zpracování příští změny územního plánu je nutné, aby územní plán reagoval a zapracoval podmínky, které se od doby jeho vydání změnily (stavební zákon 283/2021 Sb., apod.).

Příští změnou územního plánu bude prověřeno, zda v uplynulém období nedošlo ke změnám vymezení hranice zastavěného území dle § 117 stavebního zákona. Nově lze vymezit kromě zastavěného území i zastavitelné území. Do zastavitelného území se zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy.

Nejbližší změnou územního plánu bude muset být územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 stavebního zákona.

Příští změnou územního plánu prověřit potřebnost dosud nerealizovaných veřejně prospěšných staveb.

Příští změnou územního plánu je vhodné definovat charaktery území dle § 41 stavebního zákona a vyhodnotit je v rámci hodnocení souladu územně plánovací dokumentace (ÚPD) s cíli a úkoly územního plánování.

V rámci příští změny územního plánu budou prověřena možná řešení záměrů, závad, problémů a rizik vyplývajících z ÚAP.

Nejbližší změnou územního plánu by bylo vhodné u ploch s rozdílným způsobem využití (OTN, PZ, V, Z, L, PL, PN a S resp. jejich ekvivalentů dle jednotného standardu) doplnit nepřipustné využití a vyjmenovat konkrétní nevhodné stavby a činnosti u všech funkčních ploch. Zároveň by měly být definovány parametry staveb, které jsou v těchto plochách přípustné.

Při změně územního plánu rozšířit/vymezit definice pojmů, které jsou nově definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech a zároveň také i o ty, co nejsou obsaženy v právních předpisech.

Příští změnou zapracovat do textové části územního plánu vyhlášku č. 146/2024 Sb. Vyhláška o požadavcích na výstavbu, která řeší parkovací stání.

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel ke dni zpracování návrhu Zprávy o uplatňování od obce Chotyně neobdržel podněty na změnu územního plánu ani na pořízení regulačního plánu.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obec Chotyně neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Politiky územního rozvoje, Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.

MAPOVÁ PŘÍLOHA

LEGENDA

PLOCHA ZMĚN S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

-  plochy využita
-  plocha nevyžita



KORIDOR DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

-  nevyužitý koridor


VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA, OPATŘENÍ, ASANACE

-  nevyužitá VPS vyjádřená plošně
-  nevyužitá VPS vyjádřená liniově

ÚZEMNÍ STUDIE

-  studie vyhotovena a ověřena možnost jejího využití
-  studie doposud nebyla vytvořena

OSTATNÍ

-  závada z ÚAP
-  územní rezerva

ADMINISTRATIVNÍ HRANICE

-  hranice obce
-  hranice katastrálních území

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-  budova
-  vodní plocha
-  les, park

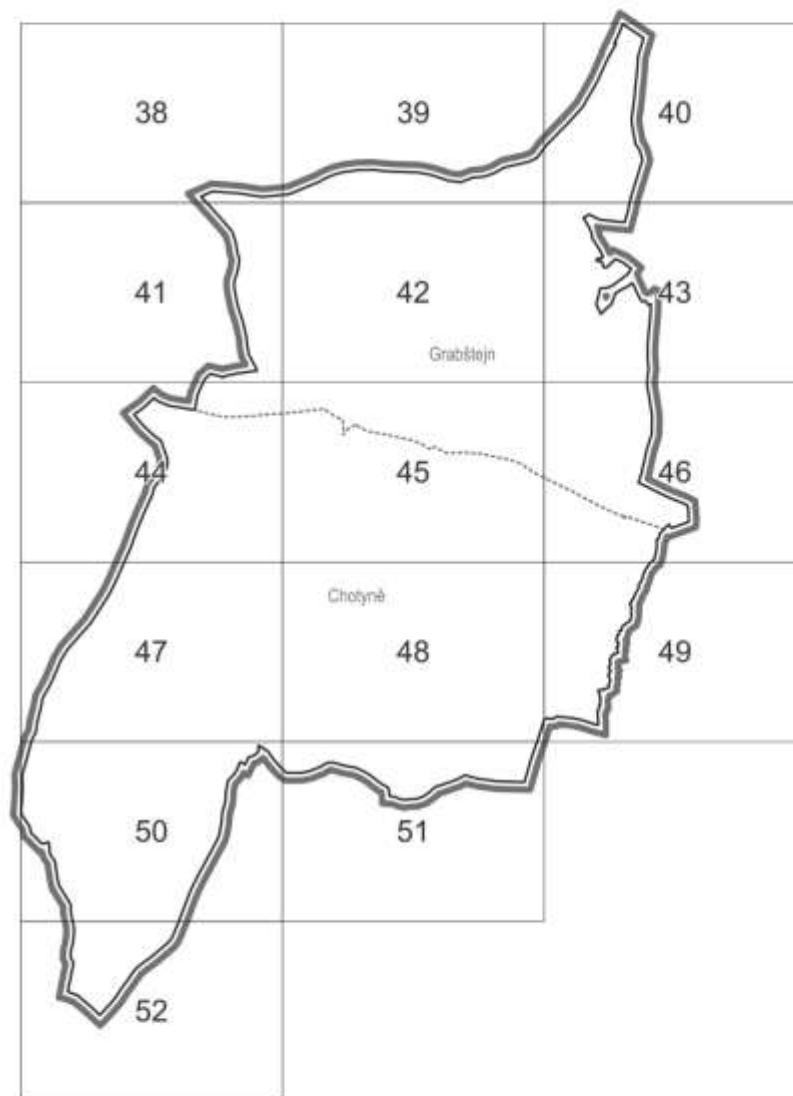
CESTNÍ SÍŤ

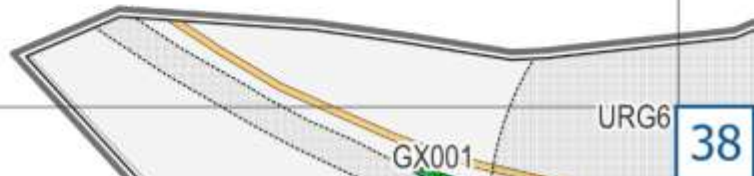
-  silnice I. třídy
-  silnice III. třídy
-  místní komunikace, obytná zóna
-  cyklostezka
-  pěší stezka, pěšina

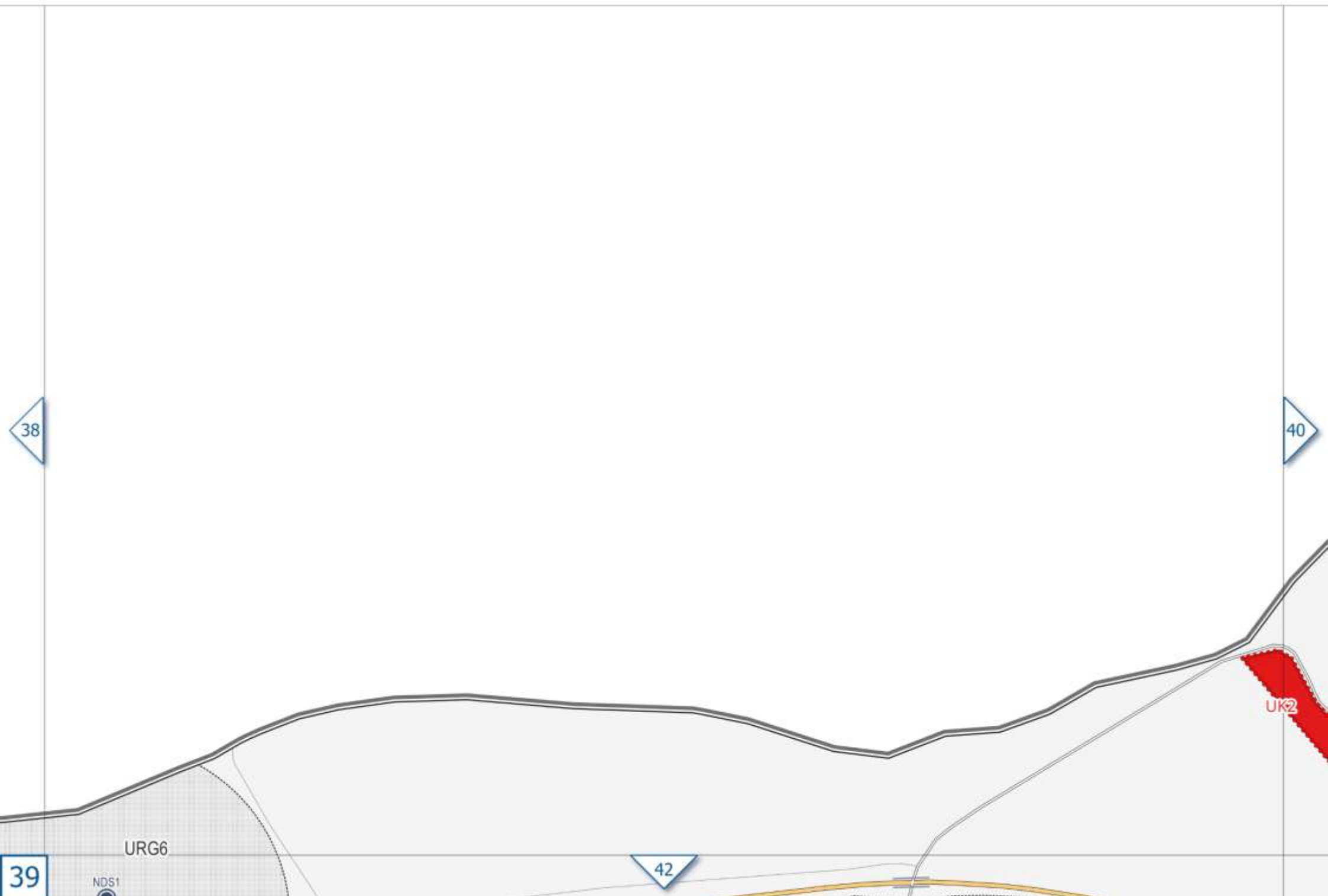
ŽELEZNICE

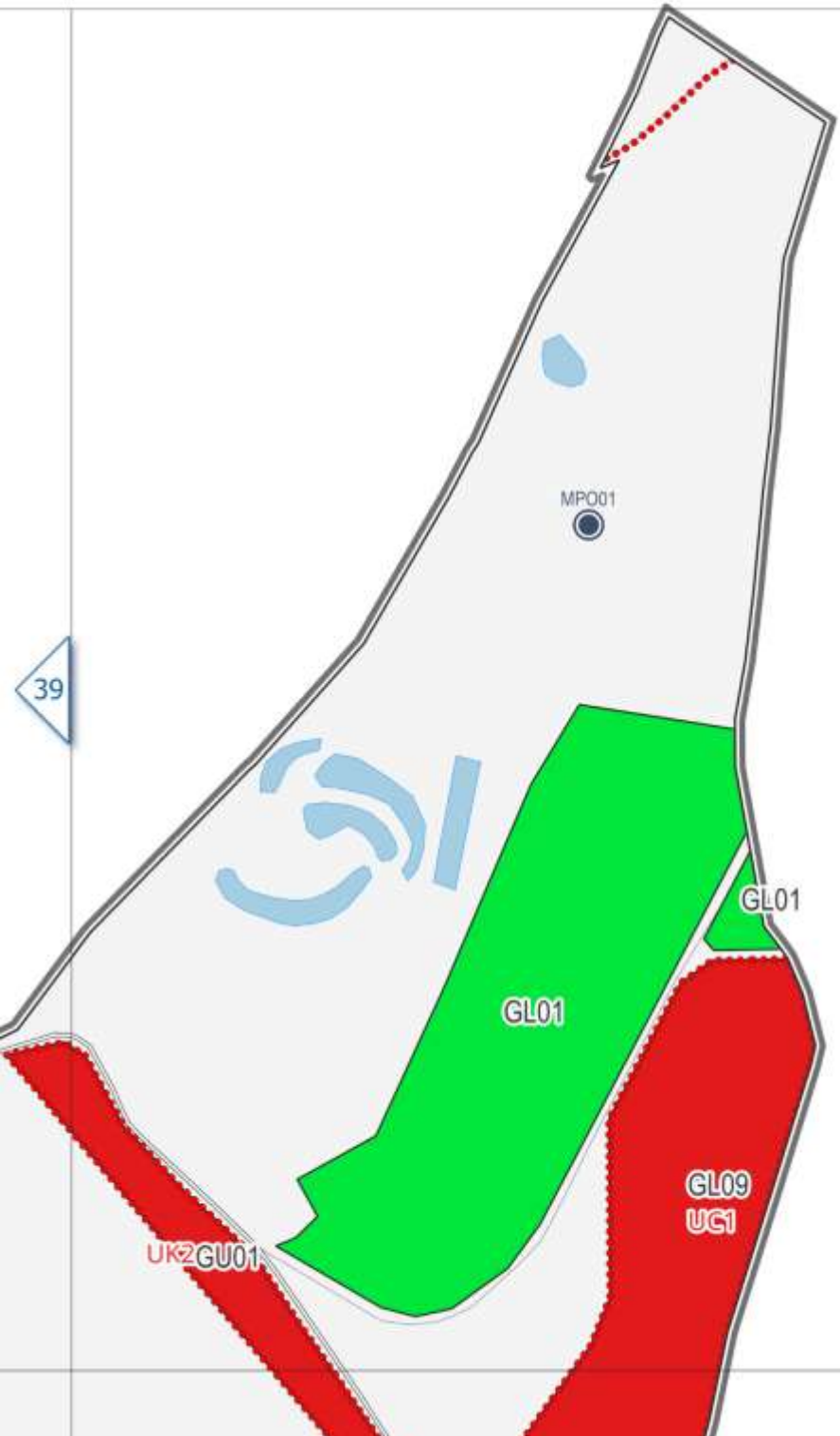
-  hlavní trať

KLAD LISTŮ









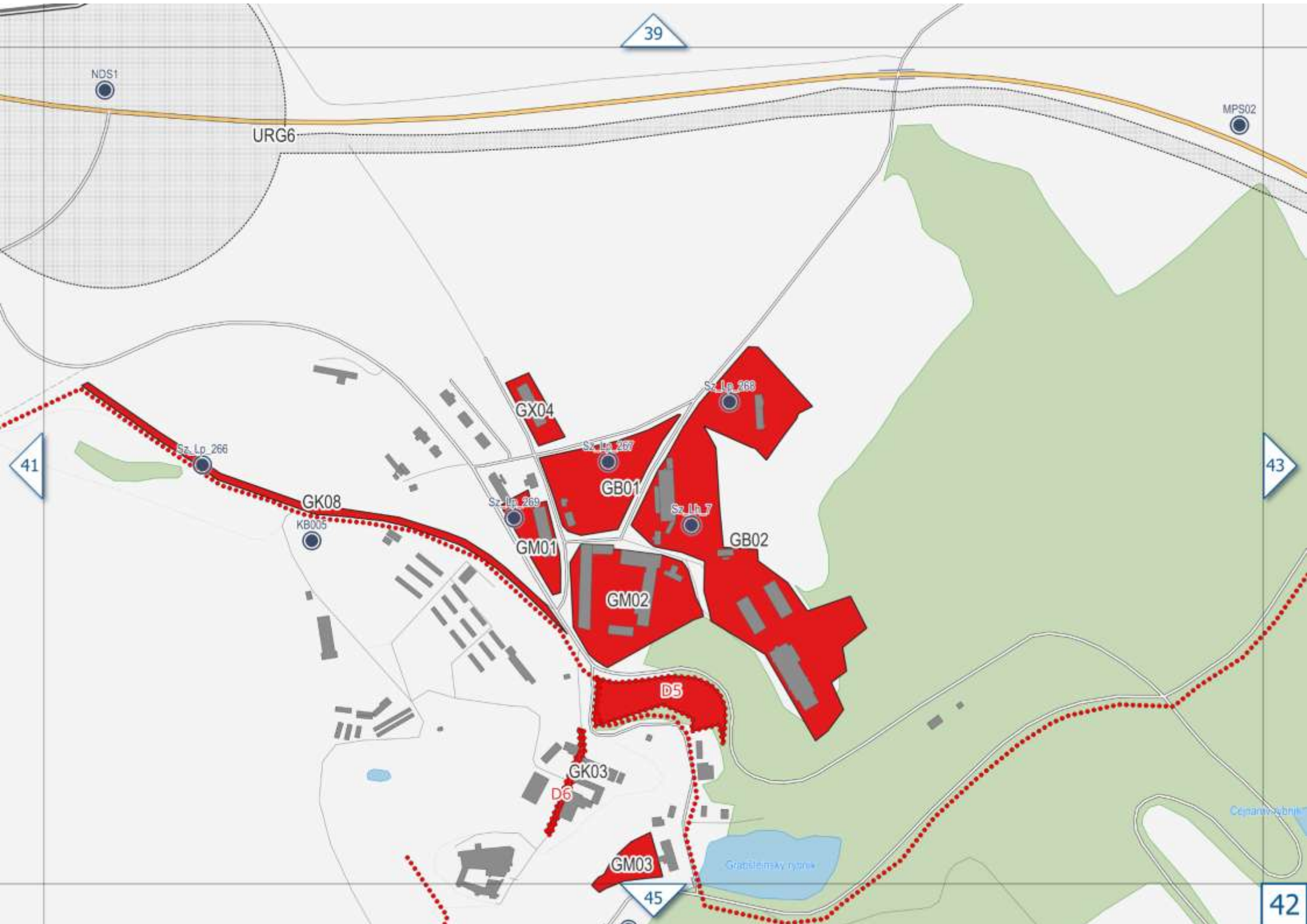
38

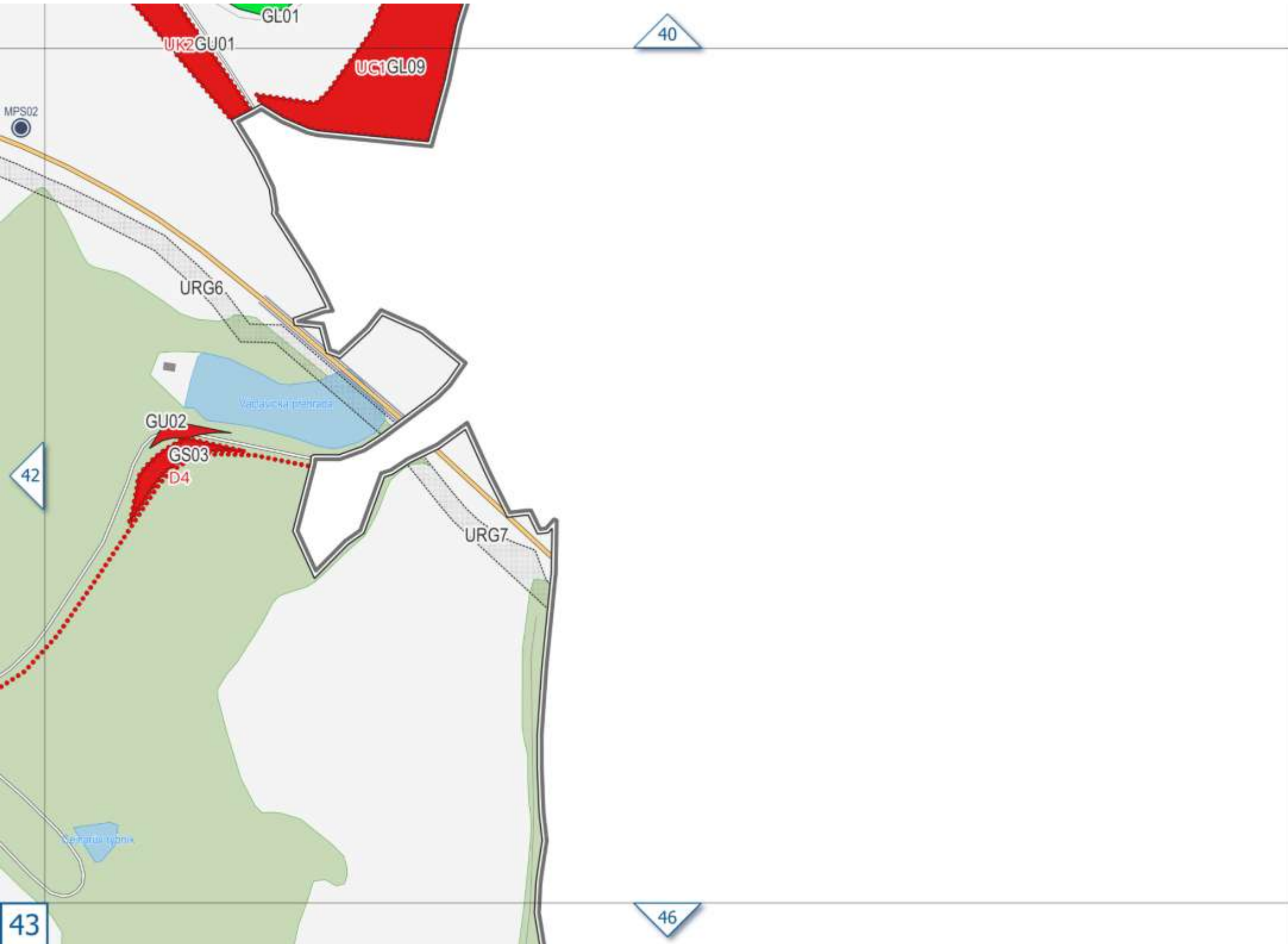


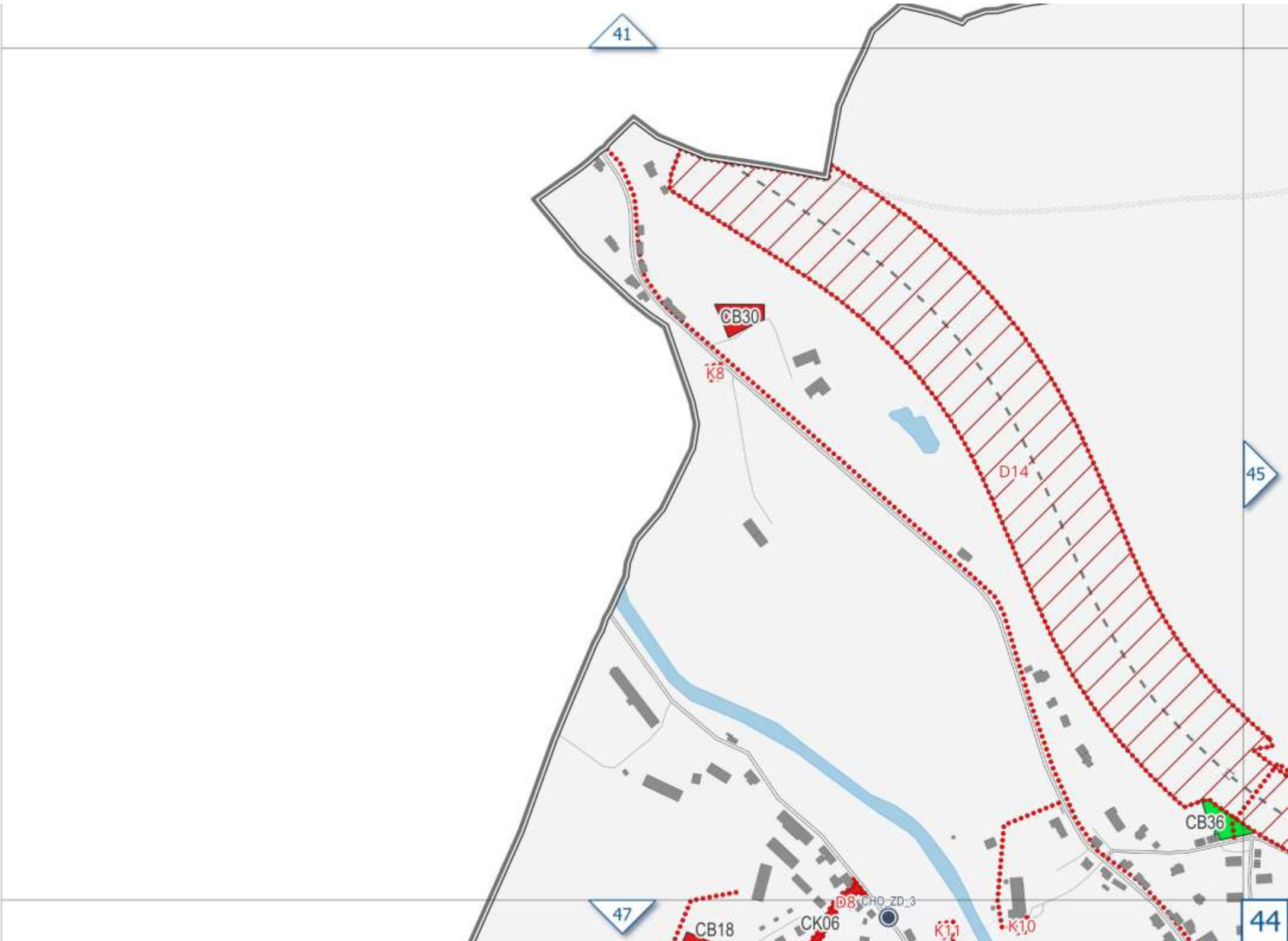
42

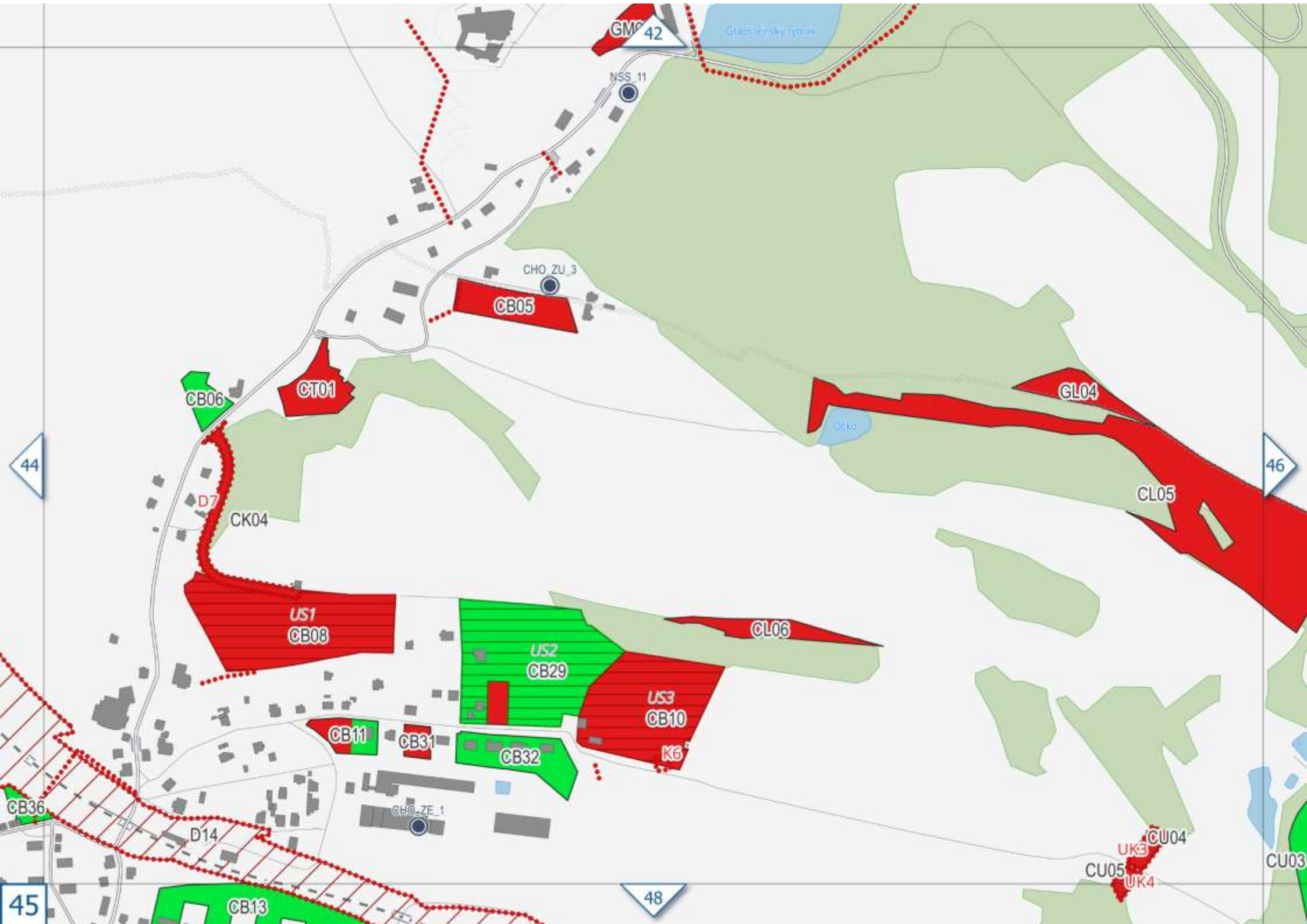
44

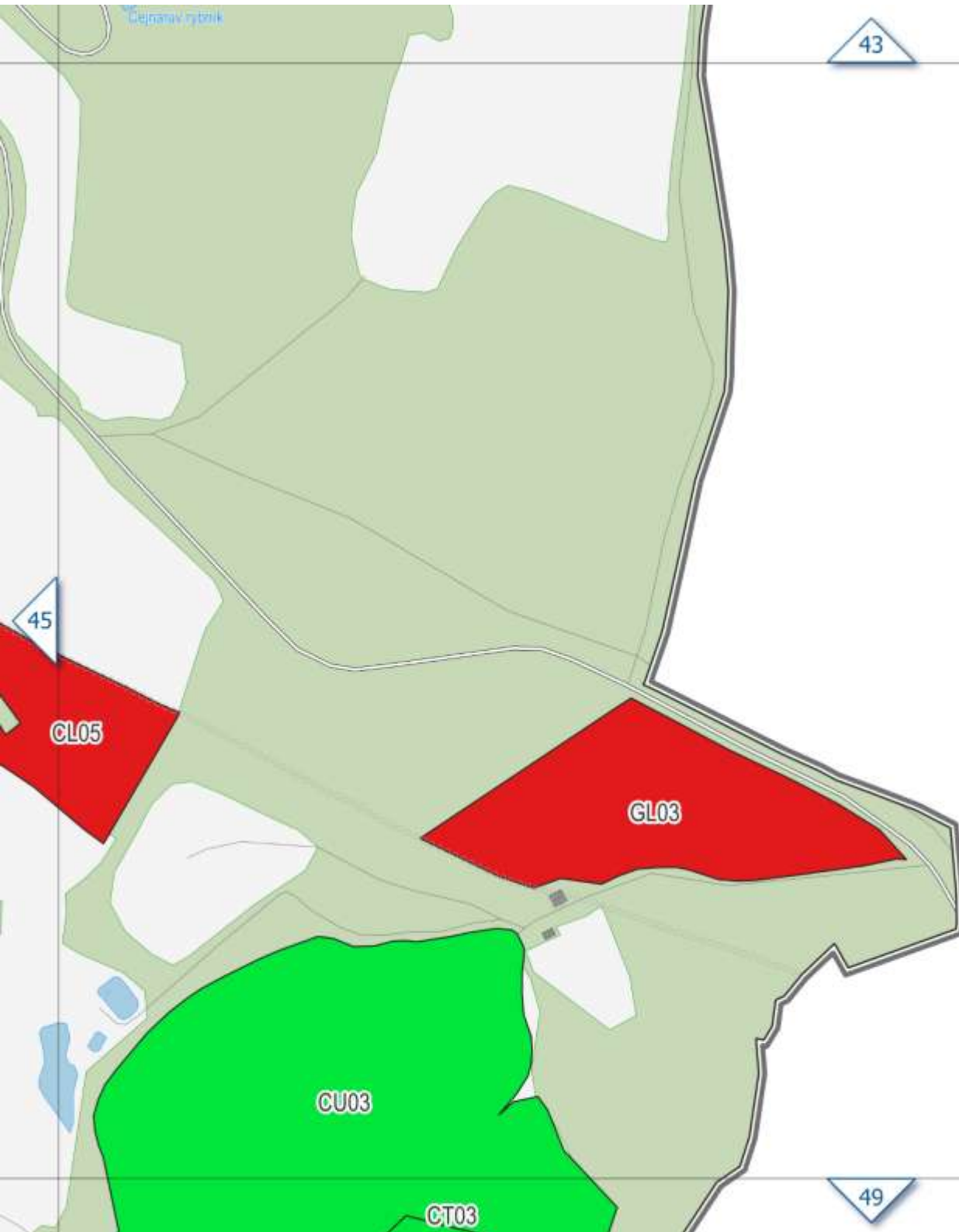
41

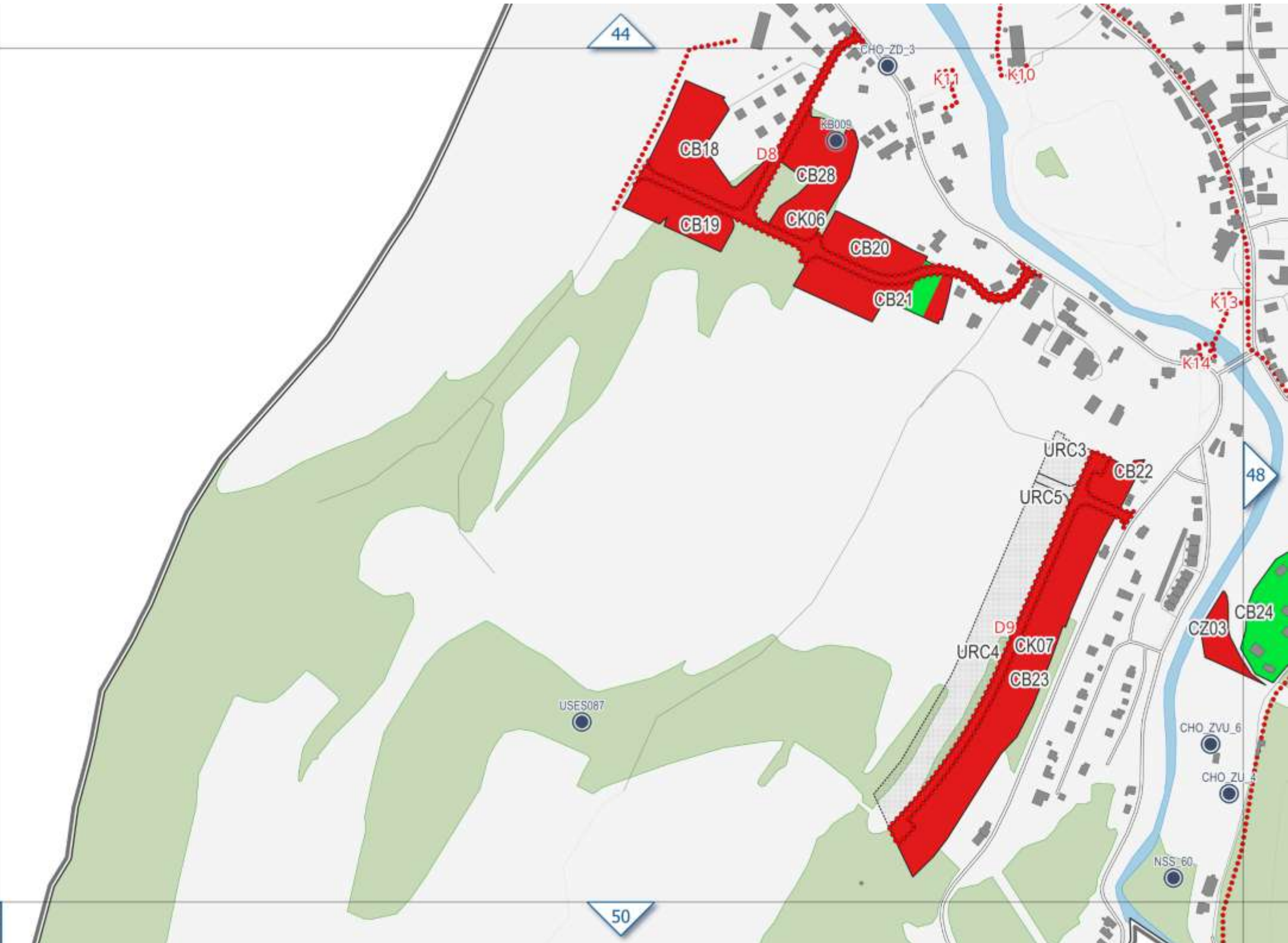












44

50

48



CB13

CB15

CB33

CK05

CB14

D10

K1300

Kaasuvärbrik

D14

CB34

Sz. Lp. 196

CB24

CZ03

UK3 CU04

CU05 UK4

CU03

CT02

47

49

48

51

UK8

CU11

CU08 UK7

UK9

CU07

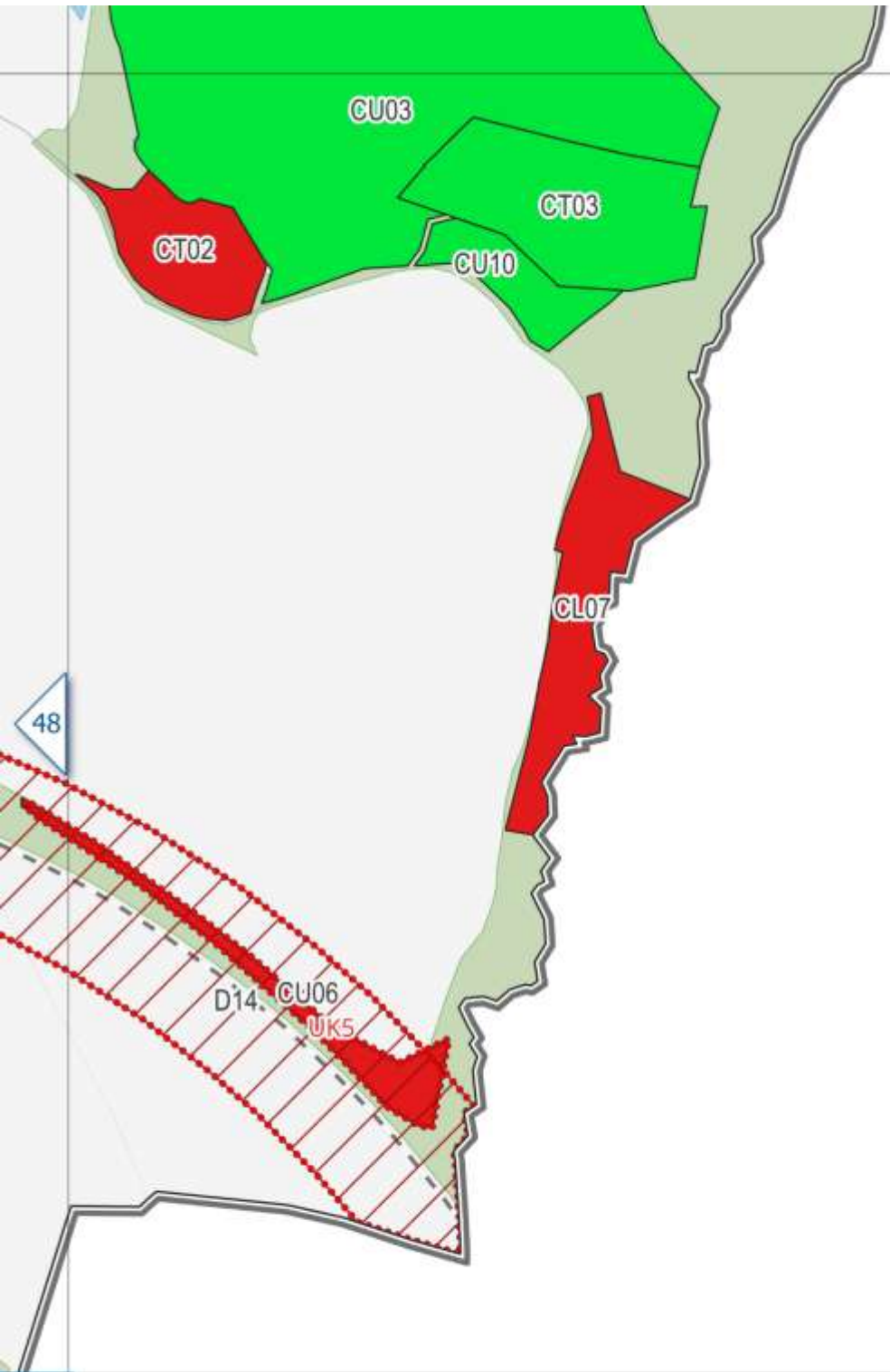
UK6

CL08

CU06

UK5

CHO ZU



46

CU03

CT03

CU10

CT02

CL07

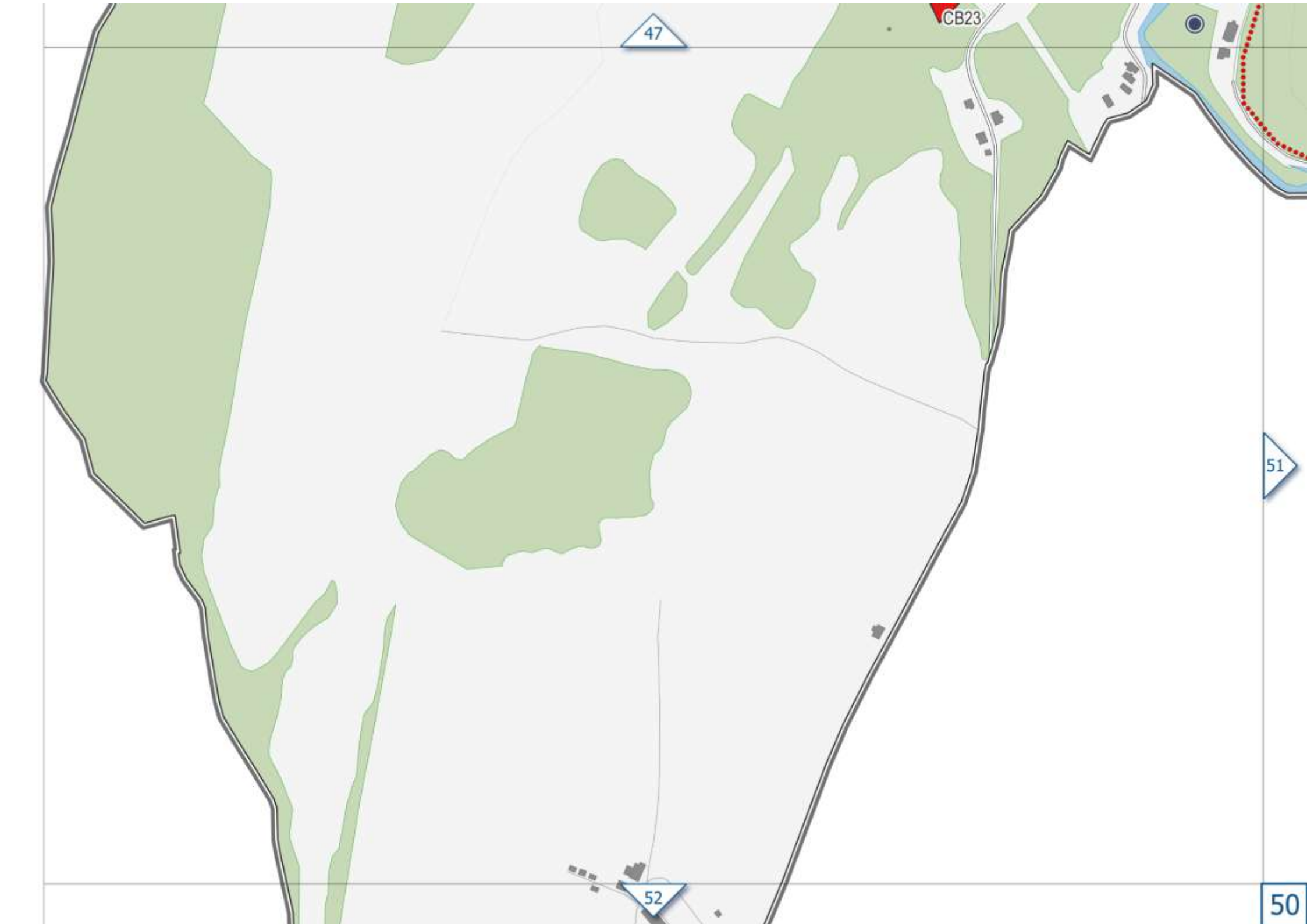
D14

CU06

UK5

48

49



47

CB23

51

52

50



48

MPV05

50

51

